

Referat de aprobare Nr 13454/04.06.2026
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA
DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului
Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae

Zoltán FAZAKAS, Vicerimar al Municipiului Carei,

Având în vedere :

- Adresa nr. 4450/23.02.2026 prin care Ciorbă Nicolae solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae,

Văzând :

- certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 116001 Carei,
- plan de încadrare în zonă și plan de situație
- decizia etapei de încadrare nr. 177/19.02.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu Satu Mare
- extras de plan cadastral
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040260100030/20.01.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de principiu nr 215271972/29.12.2025 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 995/22.01.2026 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 486/04.02.2026
- acord de principiu ISU nr 3825043/20.01.2026
- referat nr 25/19.12.2025 verificare calitate Studiu însoțire
- Studiu de însoțire,
- Plan de acțiune pentru implementare investiții propuse prin PUZ
- aviz favorabil nr 13451/04.06.2026 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- lista participanților la dezbaterea publică,
- 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. 11/2024 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu rezidențial cu locuințe colective și dotări aferente, împrejmuire, branșament utilități”, în municipiului Carei str. Independenței nr. 11-21, județul Satu Mare, beneficiari DIAMOND PROMOVARE IMOB SRL și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

VICEPRIMAR
Zoltán FAZAKAS



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 149/04.06.2026
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL
privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor
nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 11.06.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 13454/04.06.2026 inițiat de Viceprimarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae,

Având în vedere :

Adresa nr 4450/23.02.2026 prin care Ciorbă Nicolae solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 13458/04.06.2026 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
 - avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
 - extras CF nr. 116001 Carei,
 - plan de încadrare în zonă și plan de situație
 - decizia etapei de încadrare nr. 177/19.02.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu Satu Mare
 - extras de plan cadastral
 - Aviz de amplasament favorabil nr 6040260100030/20.01.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
 - Aviz de principiu nr 215271972/29.12.2025 al Delgaz Grid
 - Aviz favorabil nr 995/22.01.2026 al APASERV SATU MARE SA
 - adresa DSP Satu Mare nr 486/04.02.2026
 - acord de principiu ISU nr 3825043/20.01.2026
 - referat nr 25/19.12.2025 verificare calitate Studiu însorire
 - Studiu de însorire,
 - Plan de acțiune pentru implementare investiții propuse prin PUZ
 - aviz favorabil nr 13451/04.06.2026 Direcției Arhitect Șef
 - procesul verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
 - lista participanților la dezbaterea publică,
 - 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 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indicatori urbanistici obligatorii:

POT maxim propus : 40%
CUT maxim propus : 2,0
regim de înălțime propus: D+P+3E+R/M
înălțime maximă la cornișă 18 m
înălțime maximă la coamă 22 m

Condiții de amplasare :

- Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa de reglementări
- Golurile, ferestrele vor respecta prevederile codului civil privind servituțile de vedere
- Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenție în caz de incendiu
- Zona de colectare a deșeurilor se va amplasa cu respectarea normelor sanitare în vigoare

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
Ciorbă Nicolae
Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

INIȚIATOR :
VICEPRIMAR
Zoltán FAZAKAS





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

REFERAT nr. 13458 / 04.06.2026

Prin adresa nr. 4550 din 23.02.2026 **CIORBA NICOLAE**, solicită aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - proiect nr. 3/2025** elaborat de **ERYZA PROIECT S.R.L.**, privind : „**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI AFERENTE**” în municipiul Carei Str. Căplenilor Nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar **CIORBA NICOLAE**

Amplasament: Imobilul este situat în intravilanul mun. Carei Str. Căplenilor Nr. 10, și este înscris în C.F. nr. 116001 Carei cu nr.cad. 116001.

Se propune reglementarea terenului în scopul construirii unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente.

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

Terenul se află în intravilanul mun. Carei în zona nordică a localității. Conform planului de situație și a ridicării topografice terenul studiat are o formă poligonală cu front la str. Căplenilor. Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord: Str. Căplenilor
- la Est: proprietăți private – zonă rezidențială
- la Vest: proprietăți private – zonă rezidențială
- la Sud: proprietăți private – zonă rezidențială

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune propusă: zonă pentru locuințe colective

3. Funcțiuni permise:

- spații tehnice aferente locuirii
- parcaje și garaje
- circulații interioare
- spații verzi amenajate
- loc de joacă

4. Funcțiuni interzise:

- activități comerciale, productive
- unități generatoare de zgomot, trafic intens sau poluare
- funcțiuni incompatibile cu locuire

5. Indicatorii urbanistici obligatorii:

- P.O.T._{max.} = 40 %
- C.U.T._{max.} = 2,0
- Regim de înălțime D+P+3E+R/M
- Înălțime maximă admisă la cornișă 18 m
- Înălțime maximă la coamă 22 m
- Condiții de amplasare:
 - locuințele se vor amplasa în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa U3 – Reglementări urbanistice
 - retragerile minime față de limitele laterale și posterioare pentru clădirile cu funcțiunea de locuințe colective vor fi de min H/2 din înălțimea la cornișă
 - prin excepție corpul de clădire amplasat la frontul străzii Căplenilor poate fi realizat conform zonei edificabile
 - construcțiile și amenajările auxiliare ansamblului (platformă de colectare a deșeurilor, copertine, pergole, foișoare, spații tehnice și alte construcții cu regim de înălțime maxim P) se pot amplasa în interiorul zonei edificabile
 - amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenție în caz de incendiu
 - zona de colectare a deșeurilor se va amplasa cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

BILANȚ TERITORIAL

Suprafața terenului reglementat = 5.735,00 mp

TERITORIU AFERENT ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA DE LOCUIT – PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ (LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE)	5.735,00	100	5.735,00	100
Suprafața construibilă maximă	-	-	2.294,00	40
Căi de circulație rutieră/pietonală	-	-	2.580,75	45
Spații verzi	-	-	860,25	15
TOTAL SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ	5.735,00	100	5.735,00	100

Principalii indicatori urbanistici:

- POT maxim 40%
- CUT maxim 2,00
- Regim maxim de înălțime D+P+3E+R/M
- Înălțime maximă cornișă 18,00
- Înălțime maximă Coamă 22,00

Ultimul nivel este tratat ca nivel retras, contribuind la diminuarea percepției volumetrice și integrarea armonioasă în contextul construit existent.

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

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

Canalizare menajeră și pluvială: Canalizarea menajeră se va racorda la rețeaua existentă pe str. Căplenilor. Apele pluviale se vor colecta printr-un sistem separat de canalizare la nivelul incintei. Gestionarea acestora se va realiza prin soluții tehnice adecvate, în

conformitate cu condițiile impuse prin avizele tehnice și normativele în vigoare.

→ **Alimentarea cu gaze naturale:** Se propune racordarea la rețeaua de gaze existentă pe str. Căplenilor.

Alimentare cu energie electrică: Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua existentă, conform avizului de amplasament favorabil emis de DEER Sucursala Satu Mare..

Accesul auto și pietonal: Accesul în incintă se va realiza de pe str. Căplenilor. Se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese pentru colectarea deșeurilor menajere, accese la parcaje și garaje, accese pentru intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile și pietonale se vor asigura în conformitate cu R.G.U. art. 25 și art. 26.

Parcaje: Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament..

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
- Studiu de însorire

Planul Urbanistic Zonal a fost avizat favorabil la Ședința din data de 01.04.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism.

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

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian



CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 4550
DATA 23 02 2026
REPARTIZAT: _____

CĂTRE
PRIMĂRIA MUN. CAREI

Subsemnata Ciorba Nicolae, cu domiciliul în Mun. Satu Mare, Pta. George Boitor, nr.3, ap. Corp B, având CNP 1720103301000, posesor al CI seria SM nr. 805960, în calitate de beneficiar, , telefon: 0730-566823, email: eryza.proiect.melinda@gmail.com,

Prin prezenta depun documentația P.U.Z. în 4 (patru) exemplare, având denumirea: **Ansamblu de locuințe colective și dotări aferente**, situat în mun. Carei, str. Căplenilor, nr.10, identificat prin nr.cad.116001, jud. Satu Mare, având ca scop, analizarea în comisia tehnică de urbanism și amenajare a teritoriului.

Pe suportul electronic anexat sunt fișiere cu conținut identic cu partea scrisă și desenată din documentație.

Data: 20.02.2026

Semnatură: LS

Ciorba Nicolae _____

ROMANIA
JUDEȚUL SATU MARE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CAREI
Nr. 19596 din 10.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 10.09.2025

În scopul: **PUZ – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE**

Ca urmare a cererii adresate de **CIORBA NICOLAE**, cu domiciliul/sediul județul Satu Mare, municipiu/comuna Satu Mare, cod poștal 440217, Piața George Boitor, nr. 3, Corp B, telefon/fax 0730-566-823, e-mail eryza.proiect.melinda@gmail.com, înregistrată sub nr. 19596 din 10.09.2025

pentru imobilul-teren și/sau construcții -, situat în județul Satu Mare municipiu Carei, satul , sectorul - , cod poștal 445100, str. Căplenilor, nr. 10, sc. - , et. - , ap. - , sau identificat prin Plan de situație Scara 1:1000 și C.F. nr. 116001 Carei cu nr. cad. 116001; 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:** Imobilul este situat în intravilanul municipiului și este proprietatea solicitantului.

Asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

2. **REGIMUL ECONOMIC:** Folosința actuală: Teren împrejmuit având suprafața de 5.735 mp, categoria de folosință curți construcții (1.958 mp), cu o casă de locuit P+M (suprafața construită 349,3 mp, suprafața construită desfășurată 698,6 mp), și arabil (3.777 mp).

Destinația propusă: Curți construcții cu un ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente

Reglementări fiscale: Nu sunt

3. REGIMUL TEHNIC

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru "PUZ - ANSAMBLU

LOCUINTE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE", 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 parcelor 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 întocmirii a

prevederilor acestora în baza unui non certificat de urbanism.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE 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 desfășurare - 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

anunțor 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 care o are în vedere și să decidă,

după caz, încadrarea/neincadrarea 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 administrativă publică 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

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

administrativei 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 administrativei 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 Serviciilor 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):-.

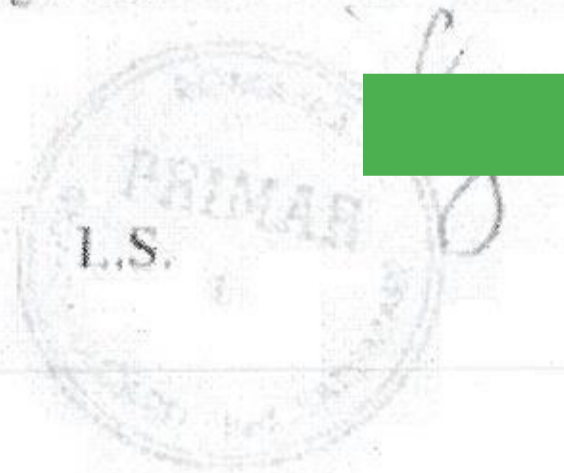
e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie);

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

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

PRIMAR

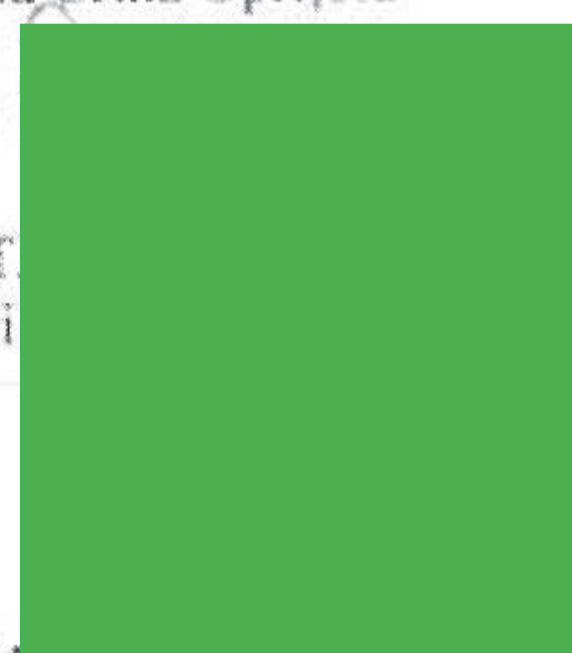
Giurgiu-Kovács Monica-Silvia



SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

cj. Adela Crina Oprețoiu

ARHIT
ing.Egli



Achitat taxa de: 68,35 lei cu chitanța nr. 036057 11 din 10.09.2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.09.2025.



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 **CIORBA NICOLAE**, cu domiciliul în jud. Satu Mare, mun. Satu Mare Str. George Boitor Nr. 3 ap. Corp B, telefon 0730-566-823, email eryza.proiect.melinda@gmail.com, înregistrată la nr. 26226 din 20.11.2025,

Având în vedere decizia Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunit în data de 24.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 26226 din 27.11.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **ELABORARE P.U.Z – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE**

generat de imobilul situat în jud. Satu Mare, mun. Carei, Str. Căplenilor Nr. 10, înscris în C.F. Nr. 116001 Carei sub nr.cad. 116001, având suprafața de 5.735 mp, categoria de folosință curți construcții (1.958 mp), cu o casă P+M (suprafața construită la sol 349,3 mp și suprafața construită desfășurată 598,6 mp), și arabil (3.777 mp), proprietatea lui Ciorba Nicolae.

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. Căplenilor,
- la sud de proprietăți private
- la est de proprietăți private
- la vest de proprietăți private

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune reglementarea zonei în scopul realizării unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente.

Funcțiuni existente: zonă rezidențială

Funcțiuni propuse: zonă rezidențială cu funcțiuni complementare

3. Indicatori urbanistici obligatori:

P.O.T.maxim = 40%
C.U.T.maxim = 2.00

Regim de înălțime maxim D+P+3E+R/M

$H_{\text{comsa}} = 18 \text{ m}$, $H_{\text{comsa}}/\text{nivel retras} = 22 \text{ m}$

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 (menajera și pluvială) se vor realiza prin bransamente la rețelele existente pe Str. Căpleniilor.

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

Accesul în incintă se va realiza de pe Str. Căpleniilor.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei. Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament. 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.L. prin O.C.P.L. Satu Mare
- Aviz Agenția pentru protecția Mediului Satu Mare
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare
- Aviz I.S.U. Someș Satu Mare
- Studiu de insorire

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 afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism (denumire, adresă, telefon, reprezentanți), participare la dezbateri publice.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 225 din 10.09.2025, emis de Primăria mun. Carei.

Arhitect-șef,
Egli Sebastian



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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 116001 Carei

Nr. cerere	453
Ziua	12
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199290631



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Str Caplenilor, Nr. 10

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	116001	5.735	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	116001-C1	Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Str Caplenilor, Nr. 10	S. construita la sol:349.3 mp; S. construita desfasurata: 698.6 mp; Casa tip P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
20723 / 17/06/2025		
Act Notarial nr. 4359, din 16/06/2025 emis de Cherestiesiu Zsolt;		
B1	Se infiinteaza cf. 116001 a imobilului cu nr. cad. 116001/Carei ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.107961\cf.107961; -- nr.cad.115929\cf.115929;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în seria rangului încheierii cf nr 8527/2025, 14644/2025 și alipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIORBA NICOLAE, bun propriu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

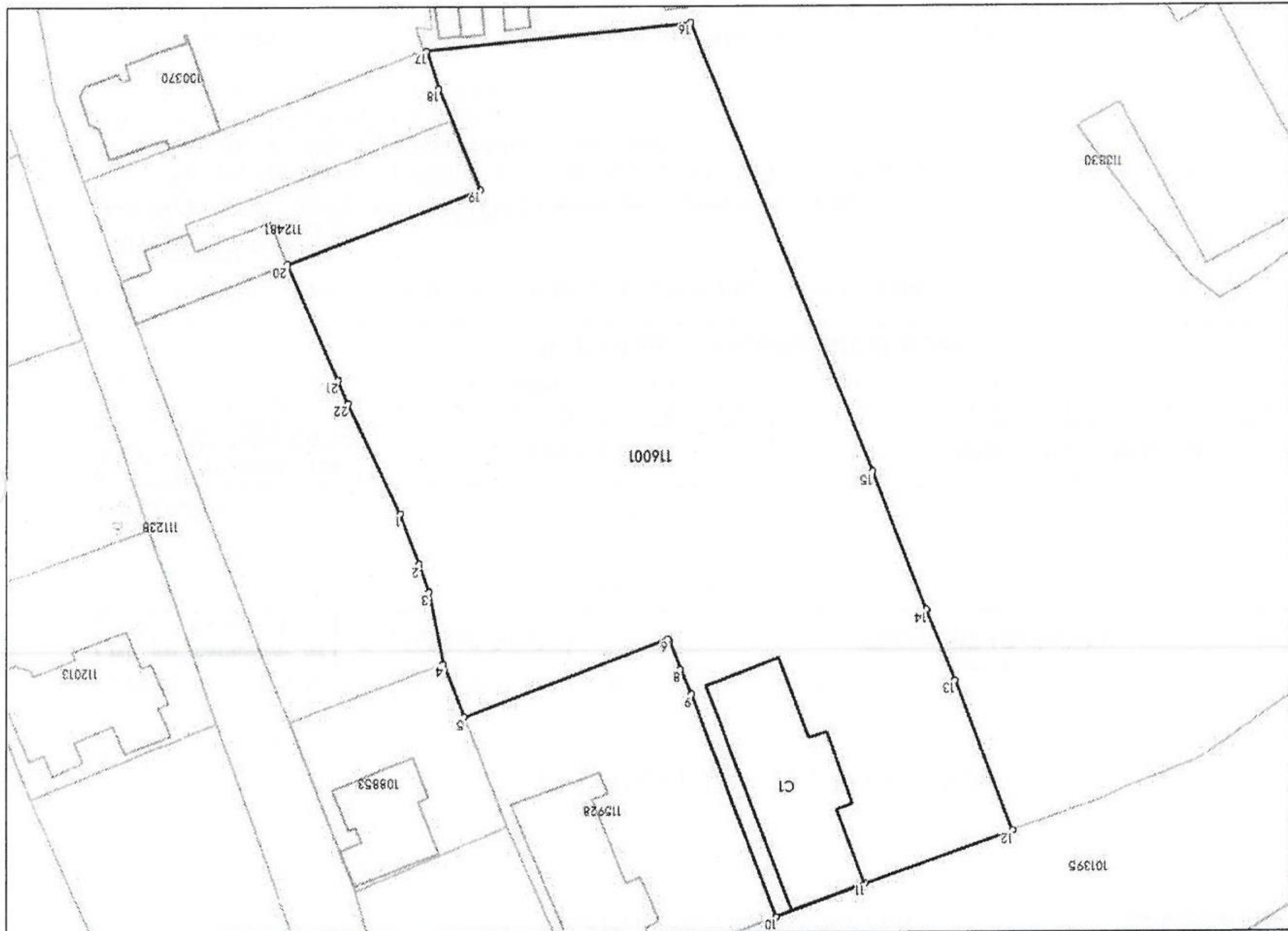
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	116001	Suprafața (mp)*	5.735	Observații / Referințe
--------------	--------	-----------------	-------	------------------------

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți	DA	1.958	-	-	-	
2	arabil	DA	3.777	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	116001-C1	construcții de locuințe	349,3	Cu acte	S. construita la sol:349,3 mp; S. construita desfasurata:698,6 mp; Casa tip P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.087
3	4	9.725
5	6	28.707

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	3.897
4	5	7.474
6	7	0.355

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	3.946	8	9	3.632
9	10	31.474	10	11	12.632
11	12	20.584	12	13	21.185
13	14	10.11	14	15	19.618
15	16	64.057	16	17	34.965
17	18	5.268	18	19	14.414
19	20	27.13	20	21	16.597
21	22	3.366	22	1	16.163

** 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.

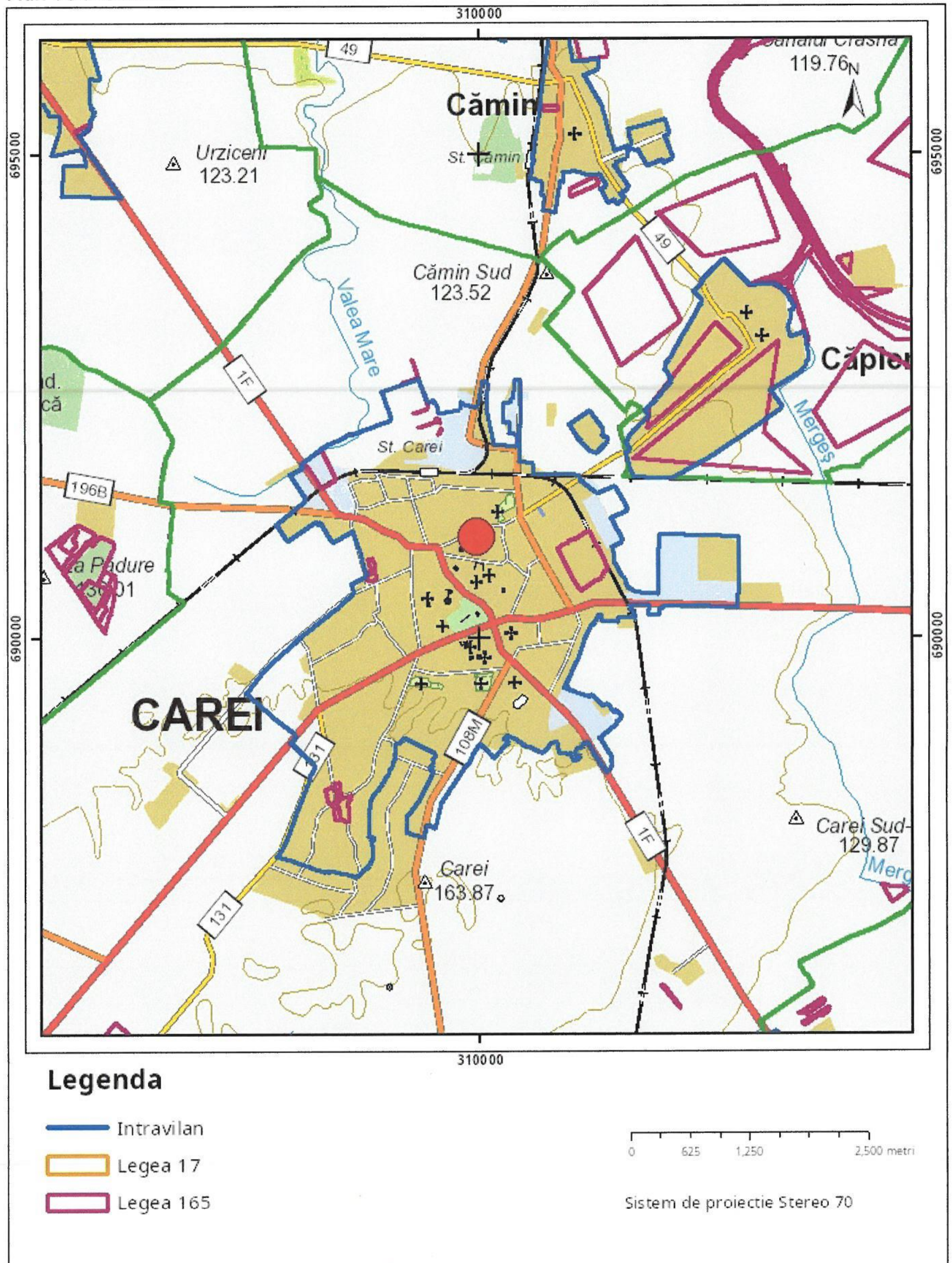
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/01/2026, 12:42

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>

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 625 1,250 2,500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-05-2025
Data și ora generării: 12-01-2026 12:43



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU SATU MARE

Arh. 7/2026

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE
NR. 177 DIN 19.02.2026

Elaborare și Aprobare Planul Urbanistic Zonal

PUZ - "Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, mun. Carei, str. Căplenilor, nr. 10, CF. 116001, jud. Satu Mare" în mun. Carei, str. Căplenilor, nr.10, CF. 116001, jud. Satu Mare, titular Ciorbă Nicolae

Ca urmare a documentației înregistrate la Direcția Județeană de Mediu Satu Mare cu nr. DJMSM/262/14.01.2026 privind inițierea procesului de elaborare și a realizării primei versiuni a planului PUZ - "Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, mun. Carei, str. Căplenilor, nr. 10, CF. 116001, jud. Satu Mare" în mun. Carei, str. Căplenilor, nr.10, CF. 116001, jud. Satu Mare - titular Ciorbă Nicolae, 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 05.02.2026.

În baza:

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

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

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

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 05.02.2026.

Direcția Județeană de Mediu Satu Mare decide că Elaborare și Aprobare Planul Urbanistic Zonal - "Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, mun. Carei, str. Căplenilor, nr. 10, CF. 116001, jud. Satu Mare" în mun. Carei, str. Căplenilor, nr.10, CF. 116001, jud. Satu Mare - titular Ciorbă Nicolae 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.

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

1.2. Obiectul lucrării:

Suprafața construită maximă	2294,00 mp	40%
Căi de circulație rutieră/pietonală	2580,75 mp	45%
Spații verzi	860,25 mp	15%
Total	5735,00 mp	100%

Zona studiată se află în intravilanul mun. Carei, pe strada Caplenilor și are o suprafață de 5735 mp. Parcela se află în proprietatea beneficiarului, conform CF 116001, și are categoria de folosință constructivă/araabil/5e doare realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale și dotări aferente. În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie elaborarea PUZ - pentru scoaterea din circuitul agricol și introducerea teren CF nr. 190040 Satu Mare în intravilan, UAT Satu Mare, în vederea realizării obiectivelor de investiții realizarea "Construire tip - Pavilion de 100 locuri regim deschis și stabilirea funcțiunii de instituții și servicii. Suprafață teren este de 33908 mp.

Bilanțul teritorial propus este următorul:

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

- Planul de Urbanism Zonal - 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;
- 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;
- La documentația aferentă planului propus s-a depus: Certificat de urbanism nr. 225 din 10.09.2025 emis de Primăria mun. Carei, Aviz de Oportunitate nr. 26226/27.11.2025 emis de Primăria mun. Carei și Asistență de Specialitate de Sănătate Publică nr. 486/04.02.2026 emisă de DSP Satu Mare.
- Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului au vizat caracteristicile planului și caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată.

Astfel:

- Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:
 - 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.
 - relevanța planului sau programului în/pentru integrarea consideratilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: Planul integrează considerentele de mediu în perspectiva promovării dezvoltării durabile.E+M
 - problemele de mediu relevante pentru PUZ - nu sunt
 - 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;

- Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
 - probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - probabilitatea ca să genereze efecte negative asupra mediului este redusă.
 - natura cumulativă a efectelor - efectul cumulativ se consideră a fi în limite admise, iar impactul asupra factorului uman/social este unul pozitiv.
 - natura transfrontieră a efectelor - nu este de natură să producă un efect transfrontier.
 - riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): Direcția de Sănătate Publică a județului Satu Mare confirmă concordanța planului cu condițiile de igienă și sănătate publică.
 - valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
 - deșășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu este cazul;
 - folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

6 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 arilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Directia Județeană de Mediu Satu Mare

Adresa: str. Mircea cel Bătrân, nr. 8B, Satu Mare, cod poștal: 440012

Tel.: +4 0261 736003 Fax: +4 0261 733500 e-mail: office@djism.anmap.gov.ro

website: http://djism.anmap.gov.ro

Pagina 2 din 3

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

Direcția Județeană de Mediu Satu Mare a asigurat informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu.

Inițierea procesului de elaborare, realizarea primei versiuni a planului și declanșarea procedurii de evaluare de mediu - etapa de încadrare a fost anunțată în mass media prin anunțuri repetate în cotidianul Gazeta de Nord Vest din data de 22 decembrie 2025 și 14 ianuarie 2026, prin afișarea pe pagina de internet a Direcției Județene de Mediu Satu Mare începând cu data de 14.01.2026.

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 Direcția Județeană de Mediu Satu Mare.

Nu au fost înregistrate la Direcția Județeană de Mediu Satu Mare comentarii și/sau propuneri din partea publicului privind prima versiune a planului și eventualele efecte ale acestuia asupra mediului.

Proiectul (draftul) deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a Direcția Județeană de Mediu Satu Mare începând cu data de 10.02.2026

Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a Direcția Județeană de Mediu Satu Mare începând cu data de 10.02.2026, respectiv a fost publicat în cotidianul local Gazeta de Nord Vest din data de 10.02.2026.

Nu au fost înregistrate la Direcția Județeană de Mediu Satu Mare comentarii și/sau propuneri din partea publicului privind prezenta Decizie a Etapei de Încadrare.

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

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

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

Prezenta decizie se emite în baza Deciziei Președintelui Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate nr. 780/13.10.2025.

Director
dr. Izabella STIER



Șef Serviciu Reglementări
Diana OȘAN

Mi

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1837 / 2025

Întocmit astăzi, **06/10/2025**, privind cererea **30517** din **16/09/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

- Beneficiar:** CIORBA NICOLAE
- Executant:** Kozma Ioan Alexandru
- Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situație necesar obținerii autorizației în scopul : "PUZ - Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente" nr. cad. 116001 înscris în CF 116001 intravilan Carei, strada Căplenilor, Nr. 10, UAT Carei, jud. Satu Mare
- 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
225	10.09.2025	act administrativ	Primaria Carei
210 Incadrare	09.09.2025	inscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
210 DXF	09.09.2025	inscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
210 PAD	09.09.2025	inscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
210 Cerere-	09.09.2025	inscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
IB0025091539	15.09.2025	inscris sub semnatura privata	Nicolae Ciorba

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1837 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 30517/16.09.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 136526
116001	Avertizare	Receptia 30517/16.09.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 116001 pe o suprafata de 5735 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
AGNETA SUCIU

Agneta
Suciu

Digitally signed by
Agneta Suciu
Date: 2025.10.06
15:26:10 +03'00'

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Imobil cu nr. cad. 116001 înscris în CF 116001
Intravilan Carei, strada Căplenilor, Nr. 10, UAT Carei
Jud. Satu Mare



Kozma Ioan Alexandru
O = OCOT TOPO CAD SRL
OU=OCPI: B, SM, 0078
16/09/2025 08:09:20 UTC+02

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. 486/04.02.2026

CĂTRE,

CIORBA NICOLAE

Loc. Satu Mare, Str. Piața George Boitor, Nr. 3, Satu Mare

Referitor la solicitarea înregistrată cu nr. 486/23.12.2025 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 : P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE

ADRESA: Loc. Carei, Str. Căplenilor, Nr. 10 (Nr. C.F. 116001), Jud. Satu Mare

PROIECT Nr. 3/2025; FAZA P.U.Z. întocmit de: S.C. ERYZA PROIECT S.R.L.

Precizăm următoarele :

In baza Referatului de evaluare Nr. 27/04.02.2026, întocmit de insp. sp. Leș Lavinia, proiectul: „**P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE**”, din loc. Carei, str. Căplenilor, nr. 10 (Nr. C.F. 116001), jud. Satu Mare - *este în concordanță cu reglementările legislative privind condițiile de igienă și sănătate publică.*

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




Nr. 995 / 22.01 2026

Către

CIORBĂ NICOLAE,
SATU MARE, P-ța George Boitor nr. 3,
județul Satu Mare,
prin
S.C. „ERYZA PROIECT” S.R.L..

Ca urmare a documentațiilor Dvs., înregistrate la „APASERV SATU MARE” S.A. sub nr. 323/13.01.2026, prin care în baza Certificatului de urbanism nr. 225/10.09.2025 și a Avizului de Oportunitate nr. 26226/27.11.2025, emise de Primăria Municipiului Carei ne solicitați aviz pentru Proiectul nr. 11/2025: „ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE”, ÎN MUNICIPIUL CAREI, JUDEȚUL SATU MARE.

Faza: P.U.Z..
Amplasament: CAREI, str. Căplenilor nr. 10,
C.F. nr. 116001 Carei, nr. cad. 116001,
județul Satu Mare.
Beneficiari: CIORBĂ NICOLAE,
SATU MARE, P-ța George Boitor nr. 3,
județul Satu Mare.
Proiect nr.: 11/2025.
Proiectant: S.C. „ERYZA PROIECT” S.R.L.,
SATU MARE,
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 21.01.2026, în baza Certificatului de urbanism nr. 225/10.09.2025, emis de Primăria Municipiului Carei, vă comunicăm următoarele:

AVIZĂM FAVORABIL

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

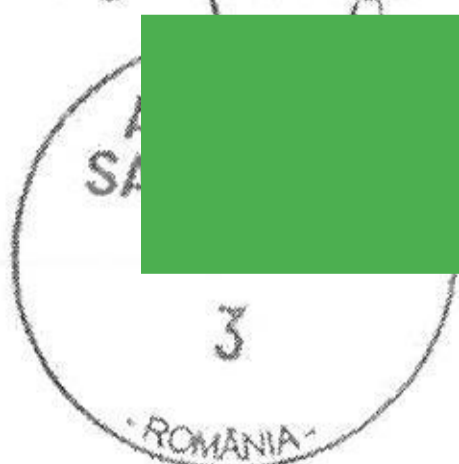
*** Pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, se va întocmi un proiect de către un proiectant de specialitate, ce va fi depus pentru avizare la sediul „APASERV SATU MARE” S.A.

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

***Termenul de valabilitate al prezentului aviz, este identic cu cel al Certificatului de urbanism nr. 225/10.09.2025, emis de Primăria Municipiului Carei, în baza căruia s-a solicitat.

PREȘEDINTE C.T.E.
Ing. Dașida Sergiu

SECRETAR 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: 0261-721056

Nr. Reg. Com.: J30/1102/2004
CUI: RO16844952
Capital social subscris și vărsat: 6.919.340 lei
secretariat@apaservsm.ro
www.apaservsm.ro



CARASEU S.C. S.R.L. S.A.
 AVIZ FAVORABIL
 Data: 22.01.2024
 Semnatura: [Redacted]



 ZONA STUDIATA



ERYZA PROIECT S.R.L. sat CARASEU nr. 405, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700				BENEFICIAR: CIORBA NICOLAE	Proiect nr. 3/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:5000	TITLU PROIECT & ADRESA: ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH.BABICI NICOLAE				
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA		Data:	PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. U1
DESENAT	ARH.CSOMAI ERIKA				

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

NICOLAE CIORBA

AVIZ DE PRINCIPIU

215271972/29.12.2025

Urmare a solicitării dumneavoastră 215271200 din data de 23.12.2025 , pentru lucrarea „**PUZ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE**” CF CU 225/10.09.2025 din Județul SATU-MARE, Localitatea Carei, Strada: CAPLENILOR, Nr: 10, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:116001 necesar întocmirii documentației pentru faza: PUZ.

În urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul de principiu favorabil cu condiții.**

Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiții:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în 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 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.
2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea și executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuție gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate pe planul de situație anexat
4. Prezentul aviz își păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentației în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

Cu respect,
Daniel Ciutan
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Baia Mare

Emitent,
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

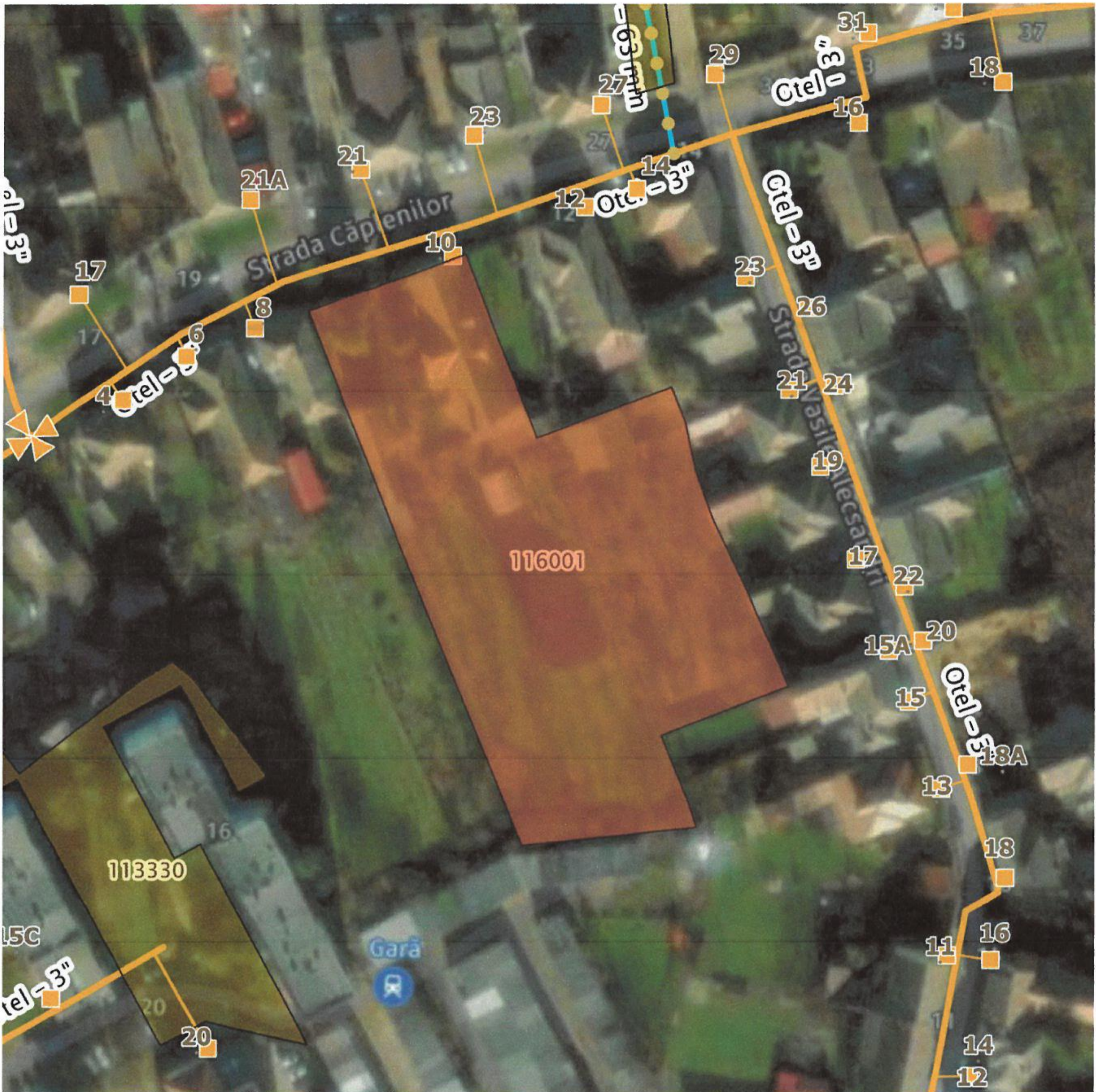
Abreviere: Baia-Mare

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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



- Retea in lucru
- Retea Presiune Joasa
- Retea Presiune Medie
- Retea Presiune Redusa

- Imobil ce face scopul avizului
- Alte Imobile

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215271972/29.12.2025

Ioana Man



IM



**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 / 14512590

Fax: +40 261 805 704

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000151308

office.satumare@distributie-
energie.ro

www.distributie-energie.ro

Către NICOLAE CIORBA,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6040260100030 / 08.01.2026 pentru **obiectivul : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE** de la adresa: CAREI, sat -, strada CAPLENILOR, nr. 10, 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. 6040260100030 / 20.01.2026

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 10.09.2027**, 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. 225 / 10.09.2025
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, 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 Mare

Tel: +40 261 805 702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14512590

Fax: +40 261 805 704

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000151308

office:satumare@distributie-

www.distributie-energie.ro

energie.ro

respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, finanțare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:
Prezentul aviz nu servește pentru obținerea autorizației de construcție.

Director Sucursala

SATU MARE

Ing. Ionut Sasaran

Ionut-Sergiu Sasaran
Data: 2026.01.21
Semnat digital de
07:51:12 +02:00

Sef S.A.R. / Coordonator

Compartiment **SATU MARE**

Ing. Corina Torza

Petru
de Petru Katona
Data: 2026.01.21
Semnat digital
07:18:28 +02:00

Intocmit

Ileana Potrovita

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. 3825043
din 20.1.2026
Exemplar nr. 1
Se transmite prin e-mail la adresa
eryza.proiect.melinda@gmail.com



Către,

CIORBA NICOLAE

jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, p-ța. George Boitor, nr. 3. corp B

În urma analizei documentației depuse, aferente solicitării din data de 13.1.2026 pentru „PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE” cu amplasamentul în jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Căplenilor, nr. 10, CF. 116001, 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.

Totodată aveți obligația să respectați condițiile de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu conform prevederilor articolelor 2.6, 3.1.6 și 7.6 din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1-2025.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

BUZDUGA SERGIU MARIUS

IP/CA

Nr. 25 din 19.12.2025

REFERAT

privind verificarea de calitate

la cerința : **D – IGIENA, SĂNĂTATEA OAMENILOR, REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**
a proiectului :

**ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE _ ELABORARE PUZ
STUDIU DE INSORIRE
str. Caplenilor nr. 10, loc. Carei, judetul Satu Mare**

cod identificare la proiectant : 10 / 2025
faza : PUZ

1. DATE DE IDENTIFICARE

- Proiectant de specialitate S.C. ERYZA PROIECT S.R.L.
loc. Satu Mare
jud. Satu Mare
arh. Erika Csomai
- Beneficiar : CIORBA NICOLAE
- Amplasament : str. Caplenilor nr. 10
loc. Carei
jud. Satu Mare
- Data prezentării proiectului pentru verificare : 18.12.2025

2. REFERINȚE GENERALE

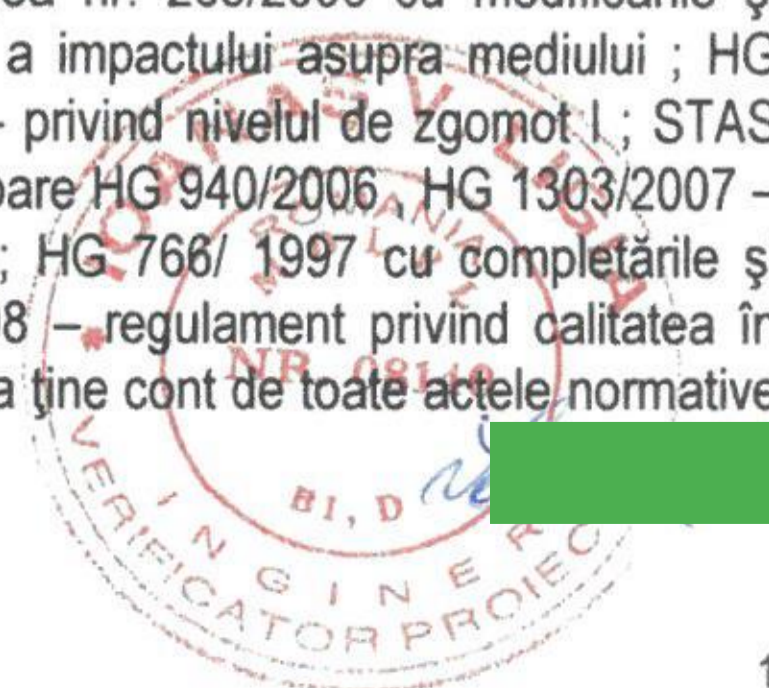
Cerința de igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului, presupune conceperea și realizarea obiectivelor de investiții , astfel încât să nu fie periclitată sănătatea ocupanților, urmărindu-se asigurarea următoarelor condiții :

- igiena aerului ; igiena apei ; igiena apelor uzate și a dejecțiilor ; igiena evacuării deșeurilor ; igiena acustică a mediului interior ; însorirea ; iluminatul .

Acte normative de reglementare :

Legea nr. 10 / 1995 – privind calitatea în construcții ; Legea nr. 50 / 1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare ; NP 008 – Normativ privind igiena compoziției aerului în spații cu diverse destinații în funcție de activitățile desfășurate în regim iarnă-vară ; I9 - normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare ; Ordin 114/2016 – Ordin al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ; Ordin 930 /2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ; STAS 1478 /90 – alimentarea cu apă la construcții civile și industriale .

Legea 458 / 2002 – calitatea apei potabile ; Legea nr. 107 / 96 – legea apelor cu completările și modificările ulterioare ; HG 188 / 2002 – condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate cu modificările și completările ulterioare ; OUG nr. 195 / 2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare ; Ordin nr. 860/2002 – aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului ; HG 321/2005 – evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental .STAS 10009 / 1988 – privind nivelul de zgomot ; STAS 12574/1987 ; Ordin 462/1993 ; HG 273 / 1994 cu completările și modificările ulterioare HG 940/2006 , HG 1303/2007 – regulament de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora ; HG 766/ 1997 cu completările și modificările ulterioare HG 675/2002 , HG 1021/2003, HG622/2004, HG1231/2008 – regulament privind calitatea în construcții .Lista actelor normative nu este limitativă. La realizarea obiectivului se va ține cont de toate actele normative în vigoare la data întocmirii documentației.



3. VECINĂȚI AMPLASAMENT ZONA STUDIATA

Conform STAS 10100/0-75 clădirea de pe amplasament se va încadra în clasa III - a de importanță, construcții de importanță medie. Conform H.G.R. nr. 766 / 1997, construcția se încadrează în categoria "C" de importanță - construcții de importanță normală.

Amplasament parcelă studiată :

- la nord: strada Căplenilor
- la sud : teren liber de sarcini / garaje
- la est : casa de locuit nr. 12 (P) str. Caplenilor _ case de locuit (P) strada Vasile Alecsandri
- la vest : casa de locuit nr.8 (P) str. Caplenilor _ teren liber de sarcini

Pe amplasamentul studiat se dorește amplasarea a patru blocuri de locuințe cu regim de înălțime diferentat D+P+2E+M/R respectiv P+3E+M/R într-o zonă cu locuințe de tip unifamilial având regim de înălțime parter.

Studiul de însorire este necesar amplasării investiției în teren, iar obiectivul urmărit este acela de a verifica dacă se respecta alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119 / 2014, și anume « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate ». Studiul are la bază date preluate din STAS 6648/1-82.

Studiul s-a întocmit pentru o înălțime a clădirii propuse, față de terenul sistematizat de 18,00m de la cota terenului sistematizat până în punctul cel mai înalt. Pentru aceasta s-a studiat poziția umbrelor purtate de imobilele propuse, la solstițiul de iarnă, către clădirile învecinate și s-au întocmit diagramele de însorire pentru fațadele acestora.

Situația cea mai defavorabilă de însorire este la solstițiul de iarnă: 21 decembrie.

La data solstițiului de iarnă, Soarele răsare cu 23° 27' la Sud de punctul cardinal Est și apune tot cu același unghi spre Sud față de punctul cardinal Vest. La momentul amiezii el "urcă" - ținând cont de latitudinea medie a țării noastre, de 45° - la numai 21° față de orizont. În consecință, la această dată, durata zilei are valoarea minimă din an, de 8 ore și 50 minute, iar durata nopții are valoarea maximă, de 15 ore și 10 minute. Momentul solstițiului de iarnă, respectiv al începutului iernii astronomice, are loc în jurul datei de 21 decembrie. Începând de la această dată, până la 21 iunie, durata zilelor va crește continuu, iar cea a nopților va scădea în mod corespunzător.

Două acte normative : Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cuprind dispoziții privind asigurarea gradului de însorire, atât în privința locuințelor din construcția propusă cât și a celor învecinate.

Cadrul legal pentru întocmirea studiului de însorire este Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 în care se stipulează în anexă următoarele:

Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

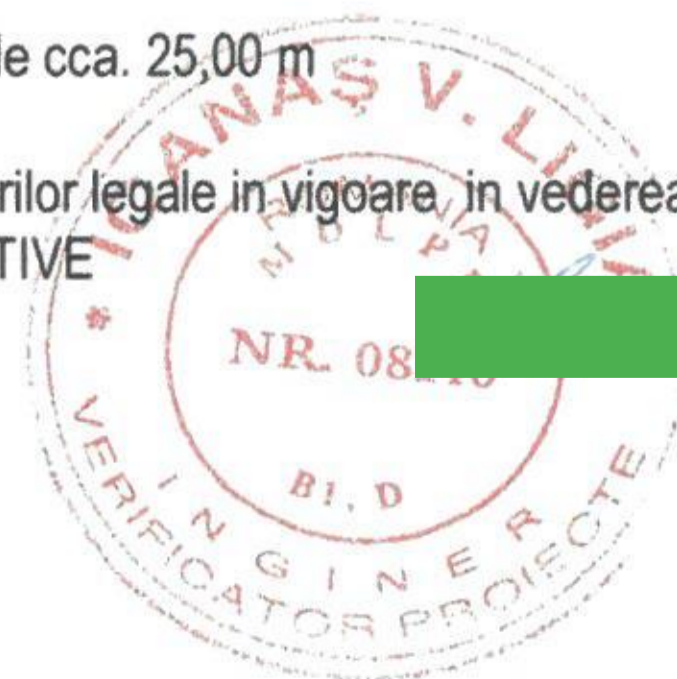
(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Art. 17. - (3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială."

În ziua solstițiului de iarnă soarele răsare spre sud-est și apune spre sud-vest, prin urmare umbra clădirilor propuse va fi proiectată predominant în direcție nordică.

Fața de clădire din direcție nordică distanța minimă a clădirilor propuse este de cca. 25,00 m

Concluzie : Studiul de însorire elaborat stabilește îndeplinirea tuturor prevederilor legale în vigoare în vederea executării lucrărilor de construire pentru obiectivul ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE



4. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIEI

Utilități : Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua localității.

Clădirea propusă pe amplasament va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității.

Igiena aerului _ presupune asigurarea calității aerului din interiorul obiectivului, astfel să nu existe degajări de substanțe nocive, gaze toxice etc. care ar putea periclita sănătatea ocupanților.

Materialele de construcții/instalații propuse sunt materiale certificate calitativ în concordanță cu normele tehnice în vigoare. Materialele de construcții propuse respectă cerințele de mediu. Echipamentul utilizat în dotarea spațiilor nu este poluant. Activitățile desfășurate în spațiile aferente obiectivului de investiții, nu sunt activități cu impact deosebit asupra mediului .

Debitele masice ale poluanților ca urmare a materialelor de construcții și instalații folosite la realizarea lucrărilor propuse, activităților desfășurate în interiorul clădirii, a mobilierului și echipamentelor utilizate sunt mult mai mici decât cele prevăzute de Ordinul 462/1993.

Igiena apei - presupune ca distribuția apei să se facă într-un debit suficient, în condițiile satisfacerii cerințelor de puritate corespunzătoare apei potabile.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua stradală existentă în zonă. Sistemul de transport și distribuție a apei în incinta obiectivului îndeplinește cerințele necesare pentru asigurarea purității corespunzătoare apei potabile. Pe amplasamentul incintei, apa va avea utilizări igienico-sanitare.

Necesarul de apă a fost determinat conform STAS 1478-/90, funcție de numărul obiectelor sanitare din dotarea utilizatorului .

Igiena evacuării apelor uzate – presupune asigurarea unui sistem corespunzător a apelor uzate (menajere, tehnologice, pluviale).

Apele uzate rezultate pe amplasament sunt considerate relativ curate având un caracter menajer și vor fi descărcate în sistemul de canalizare existent. La descărcarea în sistemul de epurare ape uzate, indicatorul CBO₅ se va încadra în limitele admise de " Normativul privind condițiile de descărcare a apelor uzate în rețelele de canalizare " indicativ NTPA - 002/2002.

Evacuarea deșeurilor – presupune soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere și tehnologice astfel încât să nu fie periclitate sănătatea oamenilor.

Rezidurile neindustriale alături de rezidurile menajere vor fi colectate în containere de salubritate și depozitate la groapa de gunoi a localității în baza contactului încheiat cu serviciul de salubritate .

În conformitate cu prevederile Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață a populației, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății, colectarea la locul de producere a reziduurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii, cu pungă din material plastic, închise etanș.

Se va asigura evacuarea ritmică a acestora, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

Iluminatul _ presupune asigurarea cantității și calității luminii (naturale și artificiale) astfel încât utilizatorii să-și poată desfășura activitățile în mod corespunzător.

Iluminatul natural se asigură prin ferestre perimetrice amplasate pe fațade cu ajutorul panourilor translucide. Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va realiza printr-un racord electric de la rețeaua electrică existentă în incintă. Sunt asigurate condițiile necesare realizării unui iluminat corespunzător al spațiului de producție și administrativ.

Zgomotul - presupune conceperea și realizarea spațiilor interioare ale clădirii astfel încât zgomotul perturbator perceput de utilizatori, să fie menținut la un nivel ce nu le poate afecta sănătatea.

STAS-ul 6156/84 prevede limita admisă pentru nivelul de zgomot continuu echivalent (L_{ech}) corespunzător zgomotului existent în creșe și grădinițe egală cu $L_{ech} = 30$ dB.

Activitatea desfășurată nu este producătoare de zgomote puternice. Nu vor fi utilizate mașini și utilaje producătoare de zgomote puternice. Absorbția energiei sonore în aer este foarte mică și poate fi luată în considerare numai în cazul distanțelor mari.

Conform STAS 10009-82, valoarea admisibilă a nivelului zgomotului echivalent la limita incintei se încadrează în limita de 75 dB.

5. MĂSURI PENTRU ÎMPIEDICAREA POLUĂRII MEDIULUI EXTERIOR PRIN DEGAJAREA DE NOXE DIN INTERIORUL CONSTRUCȚIEI

Obiectivul prezentat nu prezintă un impact semnificativ pentru mediul înconjurător.

Se recomandă verificarea periodică a factorului de mediu apă, aer prin măsurători efectuate de către unitățile autorizate (Autoritatea de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului)

6. DOCUMENTE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE

- Tema de proiectare

**ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE _ ELABORARE PUZ
STUDIU DE INSORIRE**

str. Caplenilor nr. 10, loc. Carei, judetul Satu Mare

- Piese scrise / Piese desenate în care se prezintă reglementările urbanistice

7. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, pentru faza verificată semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului.

Se recomandă respectarea de către proiectant pentru fazele următoare a prevederilor actelor normative în vigoare. Prezentul referat face parte integrantă din proiect.

Verificatorul nu răspunde de eventualele modificări ale proiectului verificat și neînsușite .

Referatul și documentația verificată se vor include în cartea tehnică a construcției conf. HGR nr. 273/1994 modificat și completată cu HGR 343/2017.

Am predat 2 exemplare
Verificator tehnic atestat
ing. Ioanaș Ligia Daniela



STUDIU DE ÎNSORIRE

pentru obiectivul

P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE

Beneficiar: CIORBA NICOLAE

Amplasament: jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Caplenilor, nr. 10, C.F. nr. 116001

BORDEROU PIESE SCRISE

- 1 Foaie de titlu a proiectului
- 2 Borderou piese scrise și desenate
- 3 Memoriu Studiu de însorire

BORDEROU PIESE DESENATE

Studiu de insorire:

Nr. crt.	Titlu	Scara	Format
01.1	Studiu de insorire: 21 Decembrie - planuri		297 / 420
01.2	Studiu de insorire: 21 Decembrie – axonometrii		297 / 420
01.3	Studiu de insorire: 21 Decembrie - perspective		297 / 420
02.1	Studiu de insorire: 21 Iunie – planuri		297 / 420
02.2	Studiu de insorire: 21 Iunie – axonometrii		297 / 420
02.3	Studiu de insorire: 21 Iunie - perspective		297 / 420

LISTA DE SEMNATURI

Proiect nr. 09 / 2025

Șef proiect:

arh. IONESCU-BENEDEK-ANDIR Teodora Maria

Proiectant arhitectură:

arh. IONESCU-BENEDEK-ANDIR Teodora Maria

Desenat:

stag. arh. Coțan Denisa-Cristina

MEMORIU



1. Date generale și localizarea proiectului

1.1 Obiectul proiectului:

- denumirea proiectului: **STUDIU DE ÎNSORIRE** pentru obiectivul P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE
- beneficiar: CIORBA NICOLAE
- amplasament: jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Caplenilor, nr. 10, C.F. nr. 116001
- proiectant: S.C. IOBE ARHITECTURA S.R.L.
- nr. proiect: 09 / 2025
- faza de proiectare: -

Prezenta documentație este întocmită în vederea determinării condițiilor de iluminare naturală și a influențelor asupra vecinătăților imediate, determinate de amplasarea corpurilor de clădiri cu regimurile de înălțime P+3E+M/R, D+P+2E+M/R și două corpuri de clădiri cu regimul de înălțime D+P+3E+M/R, cu destinația de locuințe colective cu dotări aferente.

Terenul studiat are o suprafață de 5735 mp, conform CF nr. 116001.

Obiectivul propus este învecinat astfel:

- la Nord de str. Caplenilor;
- la Sud de proprietati private;
- la Vest de proprietati private;
- la Est de proprietati private.

1.2 Situația propusă:

Se propune reglementarea zonei cu scopul realizării unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente. Ansamblul residential este alcătuit din patru clădiri de locuințe colective cu dotări aferente, și anume: parcuri, circulații, locuri de joacă și spații verzi. Accesul pietonal și auto se realizează din strada Caplenilor. În cadrul incintei, sunt prevăzute alei, drumuri și platforme de parcare aflate în domeniul privat. O parte a locurilor de parcare va fi amplasată în demisolurile clădirilor, iar restul vor fi amplasate la exterior conform normativelor în vigoare.

1.3 Necesitatea elaborării prezentului studiu de însorire:

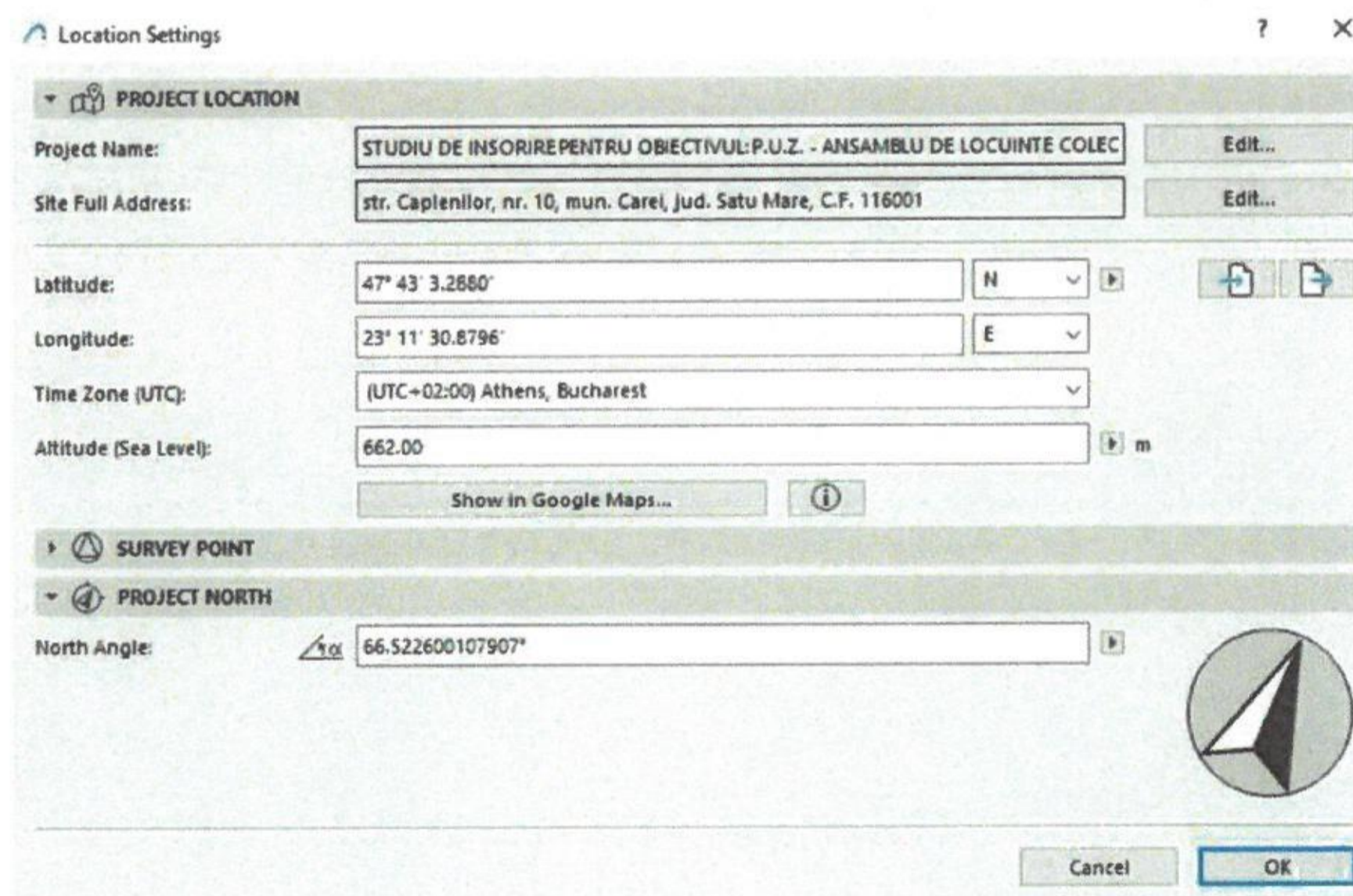
Conform punctului 6 din Avizul de Oportunitate Nr. 26226/27.11.2025, este necesară realizarea studiului de însorire pentru noul ansamblu de locuințe colective propuse. Datorită poziționării volumetriei propuse în cadrul amplasamentului, se vor observa efectele de umbrire asupra vecinătăților. Studiul este realizat pentru ziua de 21 Decembrie, când are loc solstițiul de iarnă și pentru ziua de 21 Iunie, când are loc solstițiul de vară.

2. Detalierea studiului de însorire

2.1 Modul de realizare al studiului:

Modul în care a fost realizat studiul de însorire a fost următorul:

- alegerea programului de proiectare ArchiCAD cu ajutorul căruia s-a putut realiza studiul de însorire. Au fost introduse datele de amplasament, a volumelor vecine construite și a condițiilor specifice de însorire pentru România
- introducerea datelor specifice ale amplasamentului: latitudinea, longitudinea, limitele amplasamentului, configurația terenului, poziția construcțiilor pe amplasamentul studiat și volumul exterior al construcțiilor;

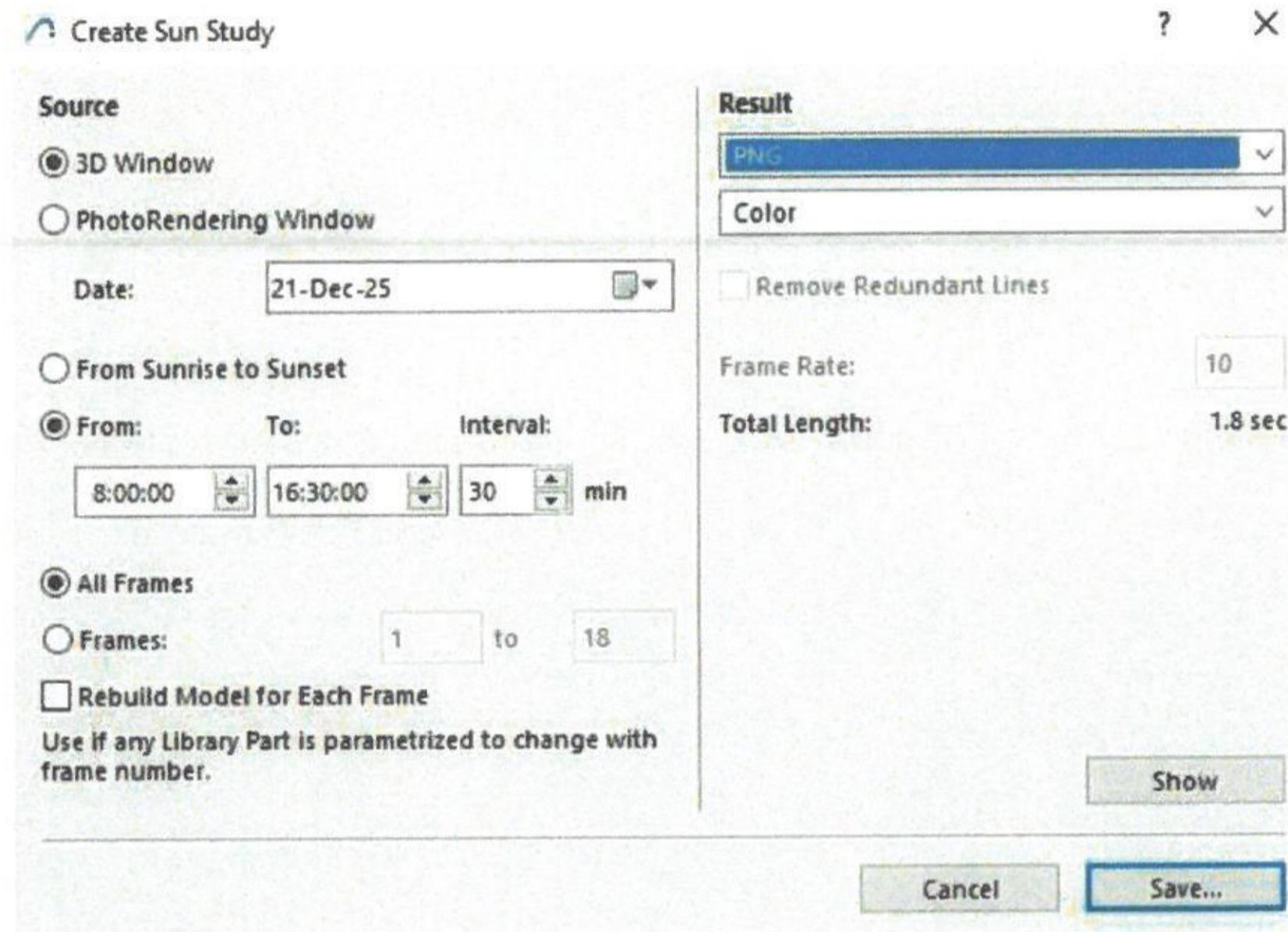


01. Introducere date amplasament in programul de calcul

2.2 Momente de timp definatorii pentru studiul de însorire:

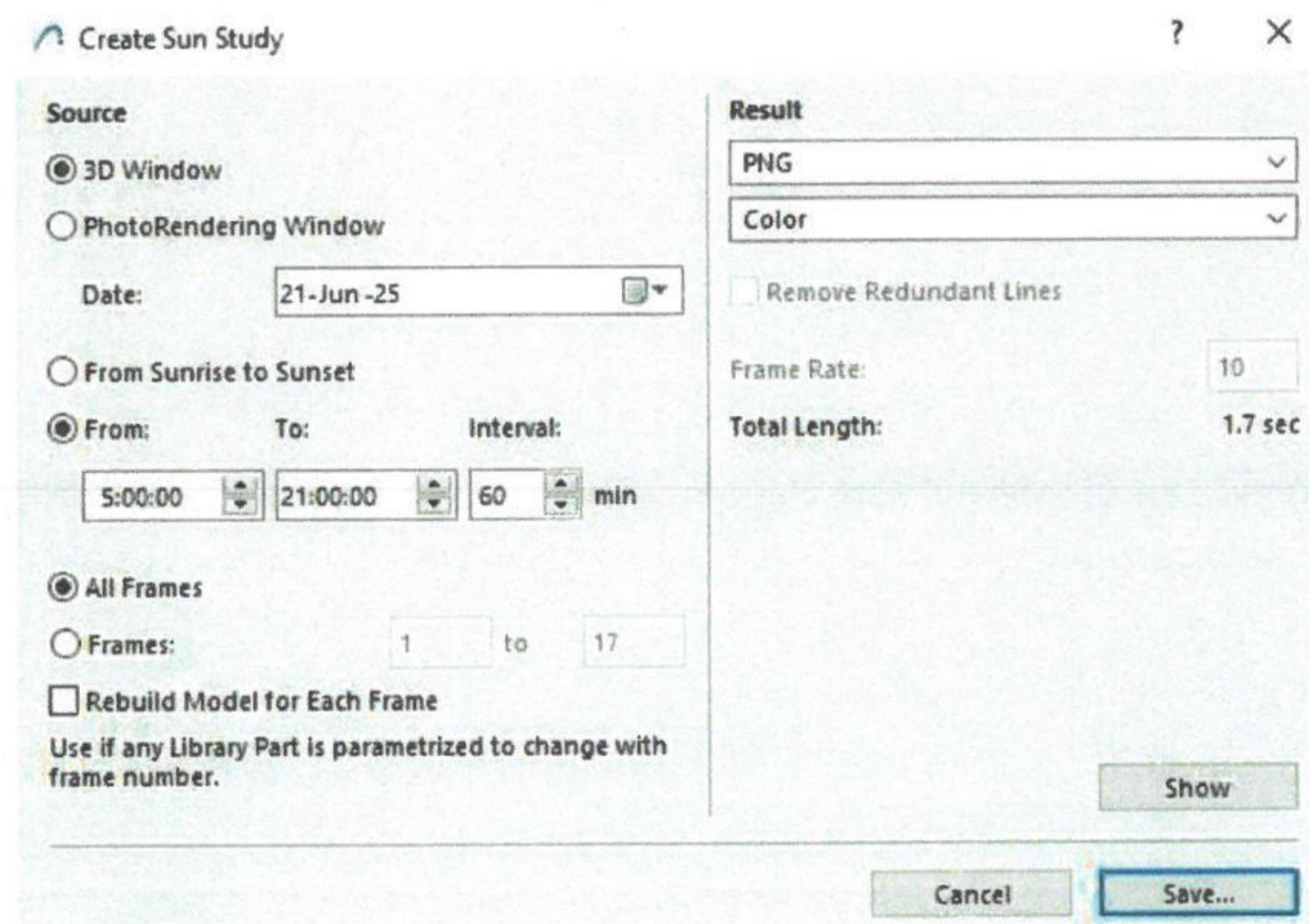
- au fost alese astfel ca momente de timp definatorii asupra influențelor noului ansamblu de locuințe colective asupra construcțiilor vecine, data solstițiului de iarnă 21 decembrie, studiul realizându-se pe parcursul a 8 ore și jumătate, în intervalul orar 08:00-16:30 și data solstițiului de vară 21 iunie, studiul realizându-se pe parcursul a 16 ore în intervalul orar 05:00-21:00.

- În cadrul solstițiului de iarnă, ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele se află la o distanță mai mare de Pământ, radiația luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puțin definite și mai lungi, spectrul radiației solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer și de plafonul de nori.



02. Introducerea datelor cu privire la momentele de timp – solstițiu de iarnă

- la solstițiul de vară, ziua este mai lungă decât noaptea, Soarele este la cea mai mică înălțime față de orizontul local, radiația solară este mai intensă, umbrele purtate de obiecte sunt mai scurte și mai bine conturate, iar spectrul radiației solare este mai bogat în ultraviolete, având un impact semnificativ asupra temperaturilor mai ridicate, datorită poziției în care Pământul se află în apropierea axei sale de înclinație.



03. Introducerea datelor cu privire la momentele de timp – solstițiu de vară

- se menționează faptul că pentru toate imaginile realizate pentru studiul de însorire s-au folosit aceiași parametri. Condițiile atmosferice și de vizibilitate ideale și diferențele care au apărut în urma studiului se datorează azimutului solar specific anotimpului.

2.3 Regim de înaltime si înalțimi maxime conform avizului de oportunitate:

Conform avizului de oportunitate nr. 26226 din 27.11.2025, regimul de înaltime maxim propus este D+P+3E+R/M. Înălțimile maxime propuse sunt $H_{\text{cornisa/atic}} = 18 \text{ m}$ și $H_{\text{coama/nivel retras}} = 22 \text{ m}$.

Pentru construcția cu regimul de înaltime P+3E+R/M înălțimile maxime propuse sunt $H_{\text{cornisa/atic}} = 15 \text{ m}$ și $H_{\text{coama/nivel retras}} = 19 \text{ m}$, pentru construcția cu regimul de înaltime D+P+3E+R/M înălțimile maxime propuse sunt $H_{\text{cornisa/atic}} = 18 \text{ m}$ și $H_{\text{coama/nivel retras}} = 22 \text{ m}$, iar pentru construcția cu regimul de înaltime P+2E+R/M înălțimile maxime propuse sunt $H_{\text{cornisa/atic}} = 15 \text{ m}$ și $H_{\text{coama/nivel retras}} = 19 \text{ m}$.

3. Concluzii ale studiului de însorire

Din imaginile obținute în urma studiului, conform planșelor 01.1, 01.2, 01.3, 02.1, 02.2 și 02.3, pentru obiectivul propus – P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, cu adresa jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Caplenilor, nr. 10, putem concluziona următoarele:

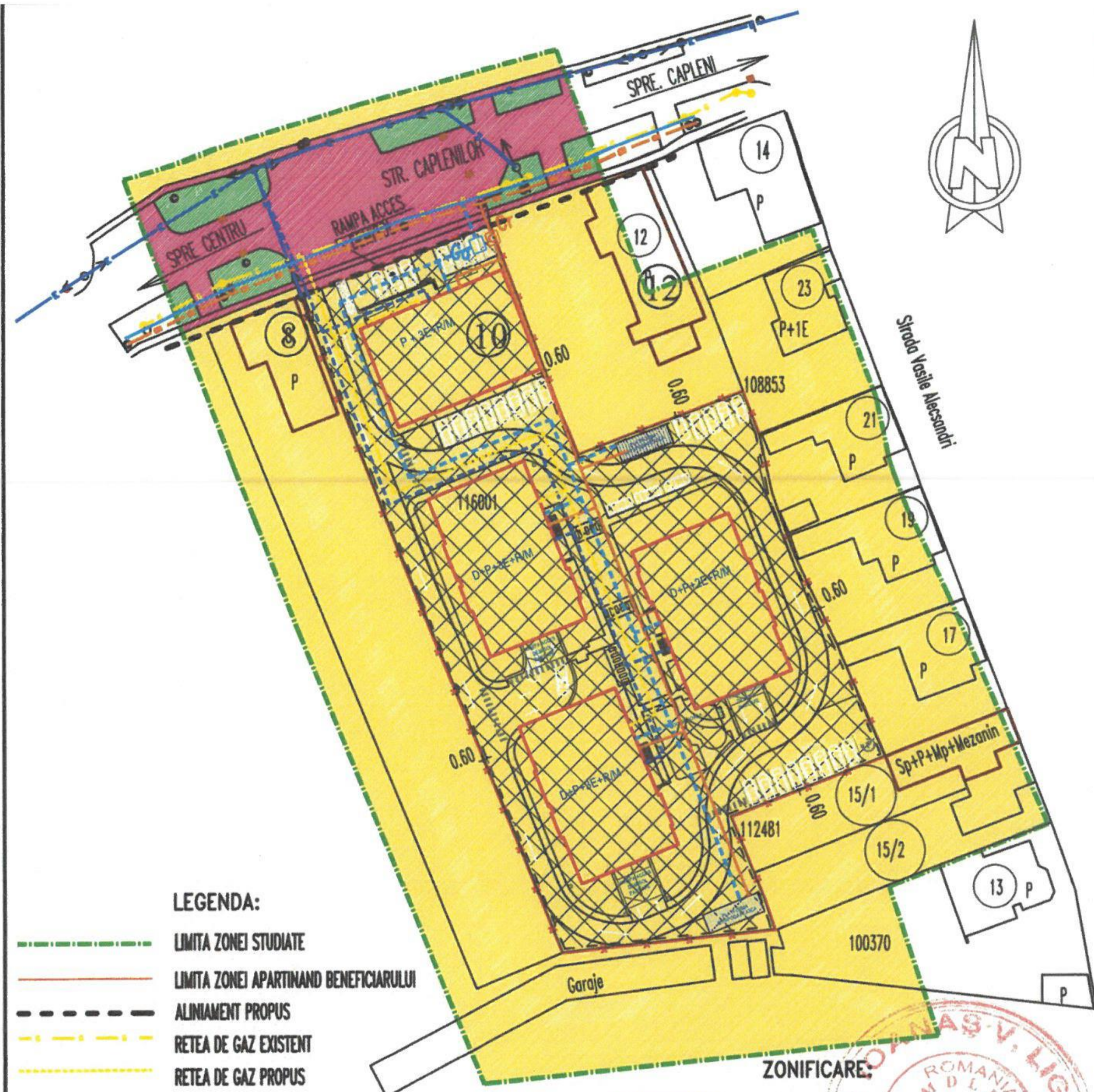
- la solstițiul de iarnă, ferestrele construcțiilor din vecinătatea amplasamentului **nu sunt afectate** de umbrele purtate de ansamblul de locuințe colective propus. Astfel, se constată că sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, alineat 1: „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 :1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.
- la solstițiul de vară, ferestrele construcțiilor din vecinătatea amplasamentului **nu sunt afectate** de umbrele purtate de ansamblul de locuințe propus.



întocmit:

arh. IONESCU-BENEDEK-ANDIR Teodora Maria





LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI APARTINAND BENEFICIARULUI
- ALINIAMENT PROPUȘ
- REȚEA DE GAZ EXISTENT
- REȚEA DE GAZ PROPUȘ
- REȚEA DE APA RECE MENAJERA EXISTENT
- BRANSAMENT APA RECE MENAJERA PROPUȘ
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENT
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA PROPUȘ
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ DE 0.4 KV EXISTENTĂ
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ DE 0.4 KV PROPUȘ
- CAMIN APOMETRU
- CAMIN RACORD CANAL
- FIRIDA DE RACORD CONFORM ATR

ZONIFICARE:

- ZONA DE LOCUIT
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
- ZONA VERDE
- ZONA EDIFICABILĂ
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUȘE



INDICI PROPUȘI PENTRU ZONA STUDIATA Regim de înălțime maxim: D+P+3E+R/M
 P.O.T.max = 40% H max cornișă = 18 m
 C.U.T.max = 2,00 H max coama = 22 m

ERYZA PROIECT S.R.L. sat CARASEU nr. 405, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700			BENEFICIAR: CIORBA NICOLAE	Proiect nr. 10/2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	TITLU PROIECT & ADRESA: ELABORARE P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE	Faza: S.O.
SEF PROIECT	ARH.CSOMAI ERIKA		Data:	PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE – CONCEPTUL PROPUȘ	Plansa nr. U2
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA				
DESEMAT	ARH.CSOMAI ERIKA				

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN
PLAN URBANISTIC ZONAL**

1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE
AMPLASAMENT:	MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR. 10
BENEFICIAR:	CIORBA NICOLAE
PROIECTANT:	ERYZA PROIECT S.R.L., Satu Mare
PROIECT NR.:	10/2025
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

2. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului urbanistic zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/ investitor. Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

3. Defalcarea costurilor

Categoriile de costuri			
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Suportată de beneficiar/ investitor	Suportată de autoritatea publică locală
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">• Întocmire P.U.Z.• Studii de teren (topo, geo, etc)• Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare (dacă este cazul)• Proiect tehnic, detalii de execuție• Verificări proiect	da	-
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none">• Cheltuieli pentru consultanță• Cheltuieli pentru asistență tehnică	da	-
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	da	-
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	da	-
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		da	-

B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului Amenajarea terenului Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă Amenajări pentru protecția mediului	da	-
B2	Cheltuieli cu asigurarea utilităților necesare obiectivului <ul style="list-style-type: none"> • Relocare, protejare utilități (dacă este cazul) • Cheltuieli pentru racordarea la rețeaua de apă, canalizare • Cheltuieli pentru racordarea la rețeaua de gaz • Cheltuieli pentru racordarea la rețeaua de electricitate 	da	-
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază <ul style="list-style-type: none"> • Organizare de șantier • Lucrări de construcții • Utilaje și echipamente cu sau fără montaj • Dotări 	da	-
B4	Alte taxe <ul style="list-style-type: none"> • Comisioane, taxe • Diverse și neprevăzute 	da	-
B5	Cheltuieli după finalizarea investiției <ul style="list-style-type: none"> • Recepție lucrări • Înscrieri obiectiv în cartea funciară • Înregistrare la finanțele locale 	da	

4. Etapizarea realizării investițiilor

- Întocmirea și aprobarea P.U.Z.
- Întocmirea documentațiilor topografice pentru comasarea parcelelor conform P.U.Z. aprobat
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată
- Racordarea la rețelele edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- Amenajarea acceselor
- Realizarea investiției finalizată prin recepția lucrărilor
- Întăbularea construcției/ construcțiilor

ERYZA PROIECT S.R.L.
arh. Csomai Erika Izabella



**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN
PLAN URBANISTIC ZONAL**

1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE
AMPLASAMENT:	MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR. 10
BENEFICIAR:	CIORBA NICOLAE
PROIECTANT:	ERYZA PROIECT S.R.L., Satu Mare
PROIECT NR.:	10/2025
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

2. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului urbanistic zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/ investitor. Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

3. Defalcarea costurilor

Categoriile de costuri			
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Suportată de beneficiar/ investitor	Suportată de autoritatea publică locală
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">• Întocmire P.U.Z.• Studii de teren (topo, geo, etc)• Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare (dacă este cazul)• Proiect tehnic, detalii de execuție• Verificări proiect	da	-
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none">• Cheltuieli pentru consultanță• Cheltuieli pentru asistență tehnică	da	-
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	da	-
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	da	-
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		da	-



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

Ca urmare a cererii adresate CIORBA NICOLAE, domiciliat în mun. Satu Mare P-şa George Boitor Nr. 3 ap. Corp B, CNP 1720103301000, înregistrată sub nr. 4550 din 23.02.2026, 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. 13451 din 04.06.2026

pentru Planul urbanistic zonal privind „ ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE”, generat de imobilul situat în intravilanul mun. Carei Str Căplenilor Nr. 10, înscris în C.F. nr. 116001 Carei cu nr.cad. 116001,

Inițiator: CIORBA NICOLAE

Proiectant: ERYZA PROIECT SRL

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Imobilul este situat în intravilanul mun. Carei Str. Căplenilor Nr. 10. Imobilul studiat este înscris în CF Nr. 116001 Carei sub nr.cad. 116001, are suprafața totală de 5.735 mp, are categoria de folosință curți construcții (1.958 mp), cu o casă de locuit tip P+M (suprafața construită la sol 349,3 mp; suprafața construită desfășurată 698,6 mp), și arabil (3.777 mp).

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

- nord: Str. Căplenilor
- est: proprietăți private – zonă rezidențială
- vest: proprietăți private – zonă rezidențială
- sud: proprietăți private – zonă rezidențială

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

- Funcțiuni permise – Locuințe individuale cu funcțiuni complementare;
- 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 pentru locuințe colective;
- regim de construire: D+P+3E+R/M;
- POT max = 40,00 %;
- C.U.T._{max.} = 2,00;
- înălțime maximă cornișă 18,00 m;
- înălțime maximă coamă 22,00 m;
- locuințele se vor amplasa în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa U3 –

Reglementări urbanistice

- retragerile minime față de limitele laterale și posterioare pentru clădirile cu funcțiunea de locuințe colective vor fi de min H/2 din înălțimea la cornișă

- prin excepție corpul de clădire amplasat la frontul străzii Căplenilor poate fi realizat conform zonei edificabile

- construcțiile și amenajările auxiliare ansamblului (platformă de colectare a deșeurilor, copertine, pergole, foișoare, spații tehnice și alte construcții cu regim de înălțime maxim P) se pot amplasa în interiorul zonei edificabile

- circulații și accese: Accesul în incintă se va realiza de pe str. Căplenilor. Se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese pentru colectarea deșeurilor menajere, accese la parcaje și garaje, accese pentru intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile și pietonale se vor asigura în conformitate cu R.G.U. art. 25 și art. 26.

-parcaje: Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

- 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 01.04.2026 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.

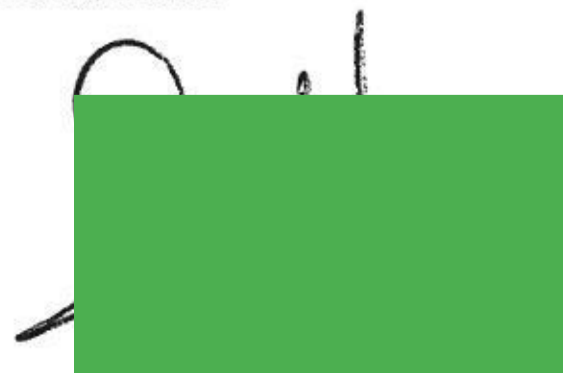
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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 nr. 225 din 10.09.2025, emis de Primăria Municipiului Carei.

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian





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

PROCES VERBAL

Încheiat azi, 12.03.2026, cu ocazia desfășurării dezbaterii publice privind aprobarea "PLANUL URBANISTIC ZONAL – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI AFERENTE", Carei Str. Căplenilor Nr. 10, beneficiar Ciorba Nicolae, proiectant Eryza Proiect SRL.

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

Din partea Primăriei Municipiului Carei participă Egli Sebastian – arhitect șef și Petkes Angela – consilier Compartiment Urbanism.

Din partea proiectantului sunt prezenți Csomai Erika Izabella, Ionescu-Benedek-Andir Teodora Maria și Ionescu Alexandru.

Lista participanților este anexată prezentului proces verbal.

Dnul arhitect șef prezintă pe scurt tema ședinței, atrage atenția asupra rolului Primăriei Municipiului Carei ca fiind informarea publicului, organizarea dezbaterii publice, întocmirea raportului informării publice, convocarea Comisiei tehnice de urbanism și de a înainta documentația către Consiliul Local al Municipiului Carei.

Csomai Erika Izabella prezintă proiectul.

Kiss Norbert: Eu am depus observații în etapele anterioare și văd că nu s-au luat în considerare.

Csomai Erika Izabella: S-a redus regimul de înălțime a construcției către vecinii de pe Str. Vasile Alecsandri, regimul actual de înălțime a clădirii respective fiind

D+P+2E+R/M.

Kiss Norbert: Eu am certificat de urbanism și adresă de la Primărie în care se precizează că în această zonă regimul de înălțime este de P+2E și POT 35%.

Csomai Erika Izabella: Clădirile existente se vor demola.

Kiss Norbert: Proiectul depășește foarte mult indicatorii urbanistici existenți.

Csomai Erika Izabella: Procentul de ocupare a terenului din Regulamentul General de Urbanism este respectat, iar în zona respectivă sunt locuințe colective cu trei și patru etaje. Procentul de ocupare a terenului pe parcelele vecinilor este de 40-50%.

Balogh Andras: Atunci de ce este nevoie de PUZ?

Csomai Erika Izabella: După părerea mea se putea și fără, dar Primăria a solicitat întocmire PUZ.

Kiss Lavinia: Acordul vecinilor le aveți?

Csomai Erika Izabella: Conform legislației nu suntem obligați să le avem, deoarece nu se schimbă destinația.

Balogh Andras: Cine a făcut studiul de umbrire?

Ionescu-Benedek-Andir Teodora Maria: Eu am făcut studiul respectiv. Trebuie să precizez că în această fază, conform legislației, nu eram obligați să-l avem.

Kiss Norbert: Putem obține o copie după studiul respectiv și după toată documentația?

Ionescu-Benedek-Andir Teodora Maria: Vă punem la dispoziție pentru consultare, dar este proprietatea beneficiarului și trebuie să aveți acordul lui pentru a obține copie.

Kiss Lavinia: Între ce ore vom avea soare?

Ionescu-Benedek-Andir Teodora Maria: În timpul solstițiului de iarnă între orele 8.30 și 13.30, practic jumătate de zi.

Balogh Andras: Ce distanță este între blocul către noi (D+P+2E+R/M) și proprietatea mea? După cunoștințele mele aceste clădiri se încadrează în gr. IV pentru incendiu.

Csomai Erika Izabella: Distanța respectivă este de peste 7 m, în această fază exact nu vă putem spune. Aceste clădiri se încadrează în gr. III. Avem Aviz de principiu de la ISU Somes Satu Mare.

Balogh Andras: Am văzut, aveți un aviz de trei rânduri. Părerea mea este că blocul este foarte aproape de vecinii de pe str. Vasile Alecsandri, nu va putea intra mașina de pompieri.

Csomai Erika Izabella: S-au respectat prevederile legislației în vigoare.

Kiss Norbert: Câte apartamente vor fi în total?

Ionescu Alexandru: Proiectul încă este în faza de PUZ, nu se cunoaște numărul exact de apartamente.

Komaromi Istvan: Cum nu știți câte apartamente vor fi? În documentație se vorbește de 95 apartamente.

Csomai Erika Izabella: În documentație este trecut "aproximativ" și este un număr maxim

Kiss Norbert: Locurile de parcare cum sunt calculate?

Ionescu Alexandru: S-au calculat în funcție de suprafețe.

Komaromi Istvan: Câte locuri de parcare sunt?

Ionescu Alexandru: Nu pot să vă spun exact.

Komaromi Istvan: În proiect se vorbește de 33 locuri exterioare și 76 în demisol.

Ionescu Alexandru: În proiect este o cifră aproximativă. Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Komaromi Istvan: Vor fi mai multe apartamente decât în tot Cart. Republicii.

Balogh Andras: Acest ansamblu nu aici trebuia construit între case.

Kiss Norbert: Dacă ne raportăm la Planul General de Urbanism în zonă rezidențială regimul de înălțime este de P+2

Csomai Erika Izabella: În zonă sunt blocuri P+4.

Kiss Norbert: Lângă acest teren sunt case individuale și doar după acestea sunt blocurile respective. Prin proiect se modifică CUT (de la 0,9 la 2) și regimul de înălțime de la P+2 la P+4. Nu mi se pare normal, diferențele fiind foarte mari.

Komaromi Istvan: Înălțimea va fi de 22 m, mai mare decât în Cart. Republicii, pe o suprafață de trei ori mai mică. Nu suntem de acord cu proiectul.

Csomai Erika Izabella: Detaliile încă nu le cunoaștem. Încă nu s-a decis dacă acoperișul va fi tip terasă sau cu șarpantă. 22 m reprezintă înălțimea maximă la coamă, iar înălțimea maximă la cornișă este 18 m. Sunt înălțimi maxime.

Komaromi Istvan: Studiu geotehnic aveți?

Ionescu-Benedek-Andir Teodora Maria: Este făcut Studiul geotehnic, nu este atașat documentației, pentru că nu s-a solicitat în avizul de oportunitate.

Komaromi Istvan: Aveți dar nu puteți prezenta.

Csomai Erika Izabella: În această fază nu suntem obligați să-l avem, dar este întocmit.

Kiss Norbert: Clădirile sunt foarte înalte. Când vom avea soare?

Am depus un punct de vedere în data de 10 martie 2026 și nu am primit nici un răspuns.

Solicit următoarele date:

- justificarea modificărilor de CUT (de la 0.9 la 2) și POT (de la 35% la 40%)
- distanța până la primul bloc
- impactul asupra intimității vecinătăților
- efectul asupra infrastructurii

Am depus două cereri la Primărie. În adresa de la Primărie se specifică regimul de înălțime P+2.

Mă deranjează regimul de înălțime și încărcarea terenului.

Csomai Erika Izabella: Nu puteți să opriți vecinii în dezvoltarea imobilelor proprii. Repetați aceleași întrebări.

Kiss Norbert: Eu mi-am spus punctul de vedere. Am dreptul de a merge mai departe.

Csomai Erika Izabella: Eu execut o temă de proiectare.

Kiss Norbert: Regimul de înălțime este D+P+3E

Csomai Erika Izabella: În proiect noi am dat date maxime, nu este sigur că așa vor fi.

Kiss Norbert: Nu suntem de acord cu majorarea CUT și POT.

Arhitect șef: Aceste observații vor fi înaintate Consiliului Local.

Kiss Lavinia: Va rezista sistemul de canalizare și de electricitate?

Arhitect șef: S-au solicitat avize de la furnizorii utilităților.

Csomai Erika Izabella: S-au obținut avize de la Apaserv, Electrica și Delgaz Grid.

Kiss Lavinia: Cum va afecta acest proiect circulația în zonă? Dimineața și acum facem 30 de minute până la școală cu copilul.

Kiss Norbert: În curtea imobilului în cauză a apărut peste noapte un gard de beton.

Arhitect șef: Eu nu am văzut gardul, nu se vede de pe strada Căplenilor.

Kiss Norbert: Pe mine regimul de înălțime mă deranjează.

Ionescu-Benedek-Andir Teodora Maria: Pe Dvs nu vă umbrește nici o construcție.

Kiss Norbert: Cu un rând de copaci m-aș fi mulțumit.

Ionescu Alexandru: Vegetația încă nu este planificată, putem ține cont de acest lucru.

Kiss Norbert: Proiectul final când va fi disponibil:

Csomai Erika Izabella: Detaliile exacte se vor stabili în documentația tehnică pentru autorizația de construire.

Balogh Andras: Din zonă nimeni, cetățeni plătitori de impozite, nu este de acord cu această investiție. Sunt mulți care n-au venit, au zis că oricum ar veni degeaba.

Kiss Norbert: Nu a știut toată lumea, nu e fost afișat pe avizier.

Arhitect șef: Anunțul a fost pus pe pagina web a Primăriei, iar vecinii au fost informați și prin corespondență.

Miklosi Emese: Platforma gospodărească va fi chiar în capătul curșii mele.

Csomai Erika Izabella: Spre proprietatea Dvs va fi un zid și nici nu se va vedea.

Miklosi Emese: Dar va miroși.

Ionescu-Benedek-Andir Teodora Maria: Platforma respectivă va fi dotată cu apă și canalizare pentru a fi curățată și de a respecta normele de igienă.

Kiss Norbert: Dacă regimul de înălțime ar fi P+2 nu ne ar deranja.

S-au mai construit astfel de ansamble pe str. Independenței, locuințe sociale pe str.

Marinescu etc care nu depășesc P+2.

PUG-ul municipiului este valabil?

Arhitect șef: Este valabil până la 31.12.2026, este un PUG aprobat în 1993. Indicatorii maximali fiind stabiliți de HG 525/1996. Se lucrează la actualizarea PUG-ului.

Kiss Norbert: Mă gândesc că dacă încep lucrările pot crăpa pereții casei mele.

Csomai Erika Izabella: Clădirile vor fi la cca 30 de m față de casa Dvs, dar dacă crapă pereții din cauza lucrărilor la construcția nouă veți fi despăgubit.

Kiss Norbert: Nu suntem de acord cu regimul de înălțime al construcțiilor propuse, dacă ar fi P+2 cred că nimeni n-ar fi făcut nici o observație.

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

Arhitect șef
Egli Sebastian

Întocmit
Petkes Angela

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICE
cu privire proiectul de Plan Urbanistic Zonal privind
"Ansamblu de locuințe colective și dotări aferente" în mun.
Carei, str. Căplenilor nr.10, jud. Satu Mare"

Beneficiar : CIORBĂ NICOLAE

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 12 martie 2026 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 (12.03.2026).

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 12 martie 2026, au participat mai multe persoane în număr de 12 conform tabelului de prezență completat și anexat procesului verbal întocmit cu ocazia dezbaterii publice (în cea mai mare parte vecini cu terenul propus realizării investiției)

După o scurtă prezentare făcută asupra proiectului supus dezbaterii, cei prezenți (vecinii) au dorit să afle informații suplimentare despre regimul de înălțime a construcțiilor ce urmează a fi realizate prin proiect, procentul de ocupare a terenului de viitoare construcții, respectiv, a distanței acestora față de proprietățile lor, studiul de insorire, numărul de apartamente, numărul parcarilor, impozitare, amenajare gard viu, respectiv amplasarea punctului gospodăresc ce urmează să deservească ansamblul de locuințe.

Ca o concluzie finală , majoritatea celor prezenți nu au fost de acord cu implementarea proiectului în forma propusă ,motivul principal al nemulțumirii acestora fiind legat de regimul de înălțime, respectiv numărul de nivele propus a fi realizate prin proiect raportat la vecinătăți.

Anexăm prezentei Procesul verbal întocmit cu cazia Dezbaterei publice din 12.03.2026.

Arhitect Șef
ing. Egli Sebastian



PROIECT Nr. 11/2025
Faza: P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. –
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE
LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10,
JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: CIORBA NICOLAE

Nr. Ex. 1

**ELABORARE P.U.Z. -
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE**
LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10, JUD. SATU MARE

BORDEROU

PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - Solicitari ale temei program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva
 - 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 2.1. Evolutia zonei
 - a. Date cu privire la evolutia zonei
 - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - c. Potential de dezvoltare
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii
 - b. Relationarea zonei cu localitatea
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - a. Aspecte critice privind circulatia in zona
 - b. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
 - b. Relationari intre functiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - d. Aspecte calitative ale fondului construit
 - e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
 - f. Asigurarea cu spatii verzi
 - g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

h. Principalele disfunctionalitati

2.6. Echipare edilitara

- a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
- b. Principalele disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

- a. Relatia cadru natural – cadru construit
- b. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
- d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- e. Evidentierea potentialului balnear si turistic

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

- a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- b. Organizarea circulatiei feroviare
- c. Organizarea circulatiei navale
- d. Organizarea circulatiei aeriene
- e. Organizarea circulatiei pietonale

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- 3.6.1. Alimentare cu apa
- 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala
- 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
- 3.6.5. Telecomunicatii

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

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

4. Concluzii – masuri in continuare

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

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

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

III. Zonificare functionala**PIESE DESENATE**

U1 Plan de încadrare zonă	
U2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1000
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U5. Propunere mobilare	sc. 1:1000
U6. Ilustrare urbanistică	

ÎNTOCMIT,**arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA**

Februarie 2026



**ELABORARE P.U.Z. -
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE**
LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10, JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR,



arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

Csomai

ȘEF PROIECT,

arh. BABICI NICOLAE



COLECTIV DE ELABORARE

- Arhitectură,

arh. Csomai Erika Izabella

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu

Februarie 2026

**ELABORARE P.U.Z. -
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE**

LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10, JUD. SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE**1. DATE GENERALE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE
AMPLASAMENT:	LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	CIORBA NICOLAE
PROIECTANT:	ERYZA DESIGN S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Februarie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Carei, pe strada Căplenilor, în partea nordică a localității, și are o suprafață totală de **5.735 mp**, conform extrasului de Carte Funciară nr. 116001. Imobilul se află în proprietatea beneficiarului și este încadrat în categoria de folosință construcții/arabil.

Amplasamentul prezintă următoarele vecinătăți:

- Nord: strada Căplenilor (DJ 108M)
- Est: proprietăți private – zonă rezidențială
- Vest: proprietăți private – zonă rezidențială
- Sud: proprietăți private – zonă rezidențială

Prin prezenta documentație se reglementează urbanistic terenul în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente locuirii, în conformitate cu prevederile PUG în vigoare și cu Avizul de oportunitate emis de autoritatea publică locală.

Indicatorii urbanistici reglementați prin PUZ sunt:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 2,00
- Regim maxim de înălțime: D+P+3E+R/M

Accesul principal în incintă se realizează din strada Căplenilor (DJ 108M), conform planșelor de reglementări urbanistice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

În vederea elaborării prezentei documentații au fost analizate următoarele documente urbanistice și acte administrative:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Carei, aprobat prin H.C.L. nr. 44/1993, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 12/2013;
- Prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, aplicabil în lipsa unui Regulament Local de Urbanism actualizat;
- Certificatul de Urbanism emis pentru investiția propusă;
- Avizul de oportunitate emis de autoritatea publică locală, care stabilește condițiile de reglementare urbanistică pentru elaborarea PUZ;
- Studiul de oportunitate întocmit anterior elaborării prezentului PUZ.

Documentația PUZ a fost elaborată în concordanță cu prevederile actelor menționate și în corelare cu funcțiunea stabilită prin PUG pentru zona studiată.

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

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

- ridicarea topografică actualizată a terenului și a zonei de studiu;
- studiul de însorire, realizat pentru verificarea respectării condițiilor privind durata minimă de însorire a clădirilor învecinate, conform Ordinului MS nr. 119/2014;
- studiul geotehnic nr. 2455/2025, întocmit pentru stabilirea condițiilor de fundare și a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului

Studiile de fundamentare sunt anexate prezentei documentații.

c. DATE STATISTICE

Terenul studiat este situat într-o zonă de locuire din intravilanul Municipiului Carei, caracterizată printr-un fond construit preponderent rezidențial.

Prin realizarea investiției propuse se creează oportunitatea valorificării potențialului urban al amplasamentului, în concordanță cu funcțiunea stabilită prin PUG, respectiv zonă de locuire, prin realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente.

Dezvoltarea propusă contribuie la optimizarea utilizării terenului intravilan și la consolidarea caracterului rezidențial al zonei, fără modificarea funcțiunii urbanistice stabilite prin documentațiile de rang superior.

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

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut obiectul unui alt Plan Urbanistic Zonal anterior.

Zona este reglementată prin PUG Municipiul Carei, aprobat prin H.C.L. nr. 44/1993 și prelungit prin H.C.L. nr. 12/2013, fără existența unei documentații urbanistice de detaliu (PUZ/PUD) specifice terenului analizat.

Prezenta documentație reprezintă prima reglementare urbanistică de detaliu pentru acest amplasament.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată nu a făcut obiectul unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD anterior prezentei documentații, fiind reglementată exclusiv prin Planul Urbanistic General al Municipiului Carei.

Dezvoltarea zonei s-a realizat etapizat, prin edificarea preponderentă a locuințelor individuale, în corelare cu extinderea intravilanului și cu evoluția rețelei stradale. Terenul analizat a avut în timp utilizare rezidențială și agricolă (grădină), fără a beneficia de o reglementare urbanistică detaliată.

Prezenta documentație reprezintă prima intervenție de reglementare urbanistică punctuală pentru acest amplasament.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Zona analizată se încadrează în categoria „zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)”, în care funcțiunea principală este locuirea – individuală și colectivă –, iar funcțiunile complementare admise includ dotări de interes local, comerț și servicii de proximitate, spații verzi, garaje și anexe aferente locuințelor.

În cadrul perimetrului studiat și în vecinătatea imediată se regăsesc:

- locuințe colective cu regim de înălțime P+4 amplasate pe fronturile străzilor Căplenilor și Independenței;
- locuințe individuale și colective de dimensiuni reduse (P, P+M, P+1) pe strada Vasile Alecsandri, constituind un front rezidențial tradițional;
- dotări de interes local (unități comerciale de proximitate, servicii, instituții de învățământ);
- garaje și anexe gospodărești amplasate în partea posterioară a terenurilor de pe străzile Vasile Alecsandri și Căplenilor, inclusiv în spatele parcelei studiate, utilizate ca spații de parcare sau depozitare aferente locuirii.

Potrivit PUG Municipiul Carei, zona este destinată locuirii colective cu regim de înălțime P+2–3, ceea ce confirmă faptul că funcțiunea propusă – ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente – nu introduce o funcțiune nouă, ci detaliază și valorifică reglementările urbanistice existente.

Prin urmare, perimetrul PUZ se încadrează în mod corespunzător în zona predominant rezidențială stabilită prin PUG, iar indicatorii urbanistici propuși se raportează la categoria funcțională a zonei și la structura urbană existentă.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul, având o suprafață de 5.735 mp și acces direct dintr-o arteră principală a municipiului, prezintă un potențial real de dezvoltare urbană, determinat de:

- poziționarea în intravilan;
- accesibilitatea directă la infrastructura rutieră și edilitară existentă;

- dimensiunea parcelei, care permite organizarea coerentă a unui ansamblu rezidențial;
- caracterul predominant rezidențial al zonei;
- existența fondului construit cu densitate variabilă în vecinătate.

Reglementarea propusă urmărește valorificarea eficientă a terenului intravilan printr-o dezvoltare controlată, adaptată contextului urban existent și corelată cu structura funcțională a zonei.

Soluția urbanistică propusă are în vedere integrarea volumetrică și funcțională în cadrul construit existent, utilizarea rațională a terenului și consolidarea caracterului rezidențial al arealului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

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

Imobilul este amplasat într-un areal cu funcțiune predominant rezidențială, caracterizat printr-o structură parcelară specifică zonelor de locuire și prin existența unui fond construit consolidat.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Nord: strada Căplenilor – arteră principală de circulație;
- Est: proprietăți private – funcțiune rezidențială;
- Vest: proprietăți private – funcțiune rezidențială;
- Sud: proprietăți private – funcțiune rezidențială.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Terenul analizat beneficiază de poziționare favorabilă în cadrul localității, având acces direct la o arteră principală de circulație care asigură legătura cu rețeaua stradală majoră a municipiului.

Zona este integrată în structura urbană existentă și dispune de acces la infrastructura edilitară specifică intravilanului (rețele de utilități și circulații publice).

Prin amplasare și accesibilitate, terenul se înscrie într-un areal urban consolidat, cu potențial de dezvoltare rezidențială, fără a genera discontinuități funcționale în cadrul localității.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată în partea vestică a județului Satu Mare, în cadrul unității de relief caracteristice zonei de câmpie, pe un teren cu topografie plană și declivități reduse.

Relieful este uniform, fără diferențe semnificative de nivel, ceea ce permite o organizare urbanistică eficientă și fără restricții majore generate de configurația terenului.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în tipul de climă temperat-continentală de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei este caracterizată prin:

- advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, predominante în sezonul cald;
- pătrunderi de aer rece arctic din nord, mai frecvente în sezonul rece;

- influențe de aer temperat-continental din nord și est;
- invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

Regimul climatic este specific zonei de câmpie, fără fenomene naturale extreme care să afecteze dezvoltarea urbanistică a amplasamentului.

Amplasamentul nu este situat într-o zonă cu risc natural major (alunecări de teren, eroziuni active sau instabilitate geomorfologică), iar condițiile naturale permit dezvoltarea investiției în parametri normali de proiectare.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Zona studiată are acces direct din strada Căplenilor, arteră principală de circulație a municipiului, care asigură legătura cu rețeaua stradală majoră.

Strada este configurată pentru trafic auto bidirecțional și dispune de infrastructura necesară pentru deservirea funcțiilor rezidențiale existente. Nu sunt identificate disfuncționalități majore privind circulația rutieră în zona analizată.

Amplasamentul beneficiază de acces direct și vizibilitate corespunzătoare din artera principală, fără intersecții complexe sau puncte critice în imediata vecinătate

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Strada Căplenilor asigură capacitatea de preluare a traficului generat de funcțiunea rezidențială propusă, în condițiile în care dezvoltarea se realizează în limitele indicatorilor urbanistici stabiliți.

Nu se impune realizarea unor trasee noi în afara amplasamentului, iar intervențiile asupra circulației publice sunt limitate la organizarea accesului în incintă, conform reglementărilor stabilite prin planșele de circulație ale PUZ.

Eventualele detalii privind configurarea accesului, racordările la partea carosabilă și sistematizarea verticală vor fi tratate în etapa DTAC, în conformitate cu avizele administratorului drumului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Carei și are o suprafață totală de 5.735 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 116001.

Conform evidențelor cadastrale, pe amplasament este înscrisă o construcție de locuință cu regim de înălțime P+M, având:

- suprafață construită la sol: **349,3 mp**;
- suprafață construită desfășurată: **698,6 mp**

Pe teren se mai regăsesc construcții anexe cu caracter gospodăresc, cu regim de înălțime parter, edificate în timp.

Prin prezenta documentație, construcțiile existente sunt propuse pentru desființare, în vederea reorganizării integrale a amplasamentului conform reglementărilor stabilite prin PUZ.

Categoria de folosință a terenului este „curți-construcții” și „arabil intravilan”, conform anexei la partea I din extrasul CF

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În prezent, relaționările funcționale ale amplasamentului sunt determinate de vecinătățile imediate, caracterizate printr-un areal predominant rezidențial.

Fondul construit din vecinătate este compus din:

- locuințe individuale (P, P+M, P+1);
- locuințe colective de mică și medie dimensiune;
- imobile colective cu regim de înălțime P+4 amplasate pe arterele principale din proximitate;
- anexe gospodărești și construcții auxiliare aferente locuirii;
- funcțiuni complementare de interes local.

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

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

La momentul elaborării prezentei documentații, indicatorii urbanistici ai amplasamentului sunt:

- POT existent = 10,15 %
- CUT existent = 0,16

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

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

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

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

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

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

Zona beneficiază de infrastructură edilitară specifică intravilanului municipiului (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale).

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare existente, în baza avizelor și condițiilor tehnice emise de operatorii de utilități.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Conform R.G.U., Anexa nr. 6.8., pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate de minimum 2 mp/locuitor.

Raportat la numărul estimat de 288 locuitori, rezultă o necesitate minimă de 576 mp spații verzi.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent minim de 15% spații verzi din suprafața terenului, respectiv aproximativ 860 mp, depășind cerința minimă prevăzută de RGU.

În incintă se va amenaja și un spațiu destinat recreerii și locului de joacă.

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

În zona studiată nu sunt identificate riscuri naturale majore (alunecări de teren, zone inundabile sau instabilitate geomorfologică).

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost identificate disfuncționalități urbanistice majore în zona analizată.

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Terenul analizat este situat într-o zonă echipată cu rețele edilitare specifice intravilanului Municipiului Carei.

În proximitatea amplasamentului există rețele de:

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

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

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost identificate disfuncționalități majore privind echiparea edilitară a zonei.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

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

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

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu este situat într-o arie naturală protejată și nu face parte din zone cu restricții speciale de mediu.

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

De asemenea, nu sunt semnalate riscuri antropice semnificative (platforme industriale poluante, surse majore de zgomot sau poluare) care să afecteze amplasamentul.

Eventualele riscuri punctuale vor fi gestionate prin soluții tehnice adecvate stabilite în etapa de proiectare detaliată.

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

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

Rețelele existente sunt integrate în structura urbană și vor fi protejate conform normelor tehnice în vigoare.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

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

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a fost parcursă procedura de informare și consultare a publicului în etapa de inițiere și elaborare a documentației PUZ.

În cadrul acestei proceduri au fost formulate observații din partea proprietarilor din vecinătate, referitoare în principal la:

- regimul de înălțime propus;
- indicatorii urbanistici (POT, CUT);
- relația cu proprietățile învecinate;
- impactul asupra însoririi și intimității.

Observațiile formulate au fost analizate, iar documentația a fost fundamentată prin studii de specialitate (inclusiv studiu de însorire), în vederea demonstrării compatibilității soluției propuse cu cadrul urban existent și cu reglementările în vigoare.

Reglementările stabilite prin prezenta documentație urmăresc asigurarea unui echilibru -vecinătăților, în limitele prevederilor legale aplicabile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

- ridicare topografică actualizată;
- studiu geotehnic;
- studiu de însorire.

Concluzii ale ridicării topografice

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

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

Concluzii ale studiului geotehnic

Studiul geotehnic indică faptul că terenul prezintă condiții favorabile pentru fundare.

Pânza freatică a fost interceptată la adâncimi variabile cuprinse între aproximativ -1,50 m și -3,00 m față de cota terenului natural.

Amplasamentul se încadrează în condiții normale de fundare, fără riscuri de instabilitate sau alunecări de teren.

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

Concluzii ale studiului de însorire

Studiul de însorire realizat pentru amplasament a analizat impactul volumelor propuse asupra clădirilor învecinate.

Rezultatele indică respectarea condițiilor privind durata minimă de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului MS nr. 119/2014.

Soluția de amplasare și regimul de înălțime propus au fost corelate cu necesitatea asigurării confortului locativ al vecinătăților.

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

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

Conform prevederilor PUG, în această zonă este permisă dezvoltarea locuirii, inclusiv locuire colectivă, cu regim de înălțime orientativ P+2-3, în corelare cu structura urbană a zonei.

În lipsa unui Regulament Local de Urbanism actualizat aferent PUG, reglementările aplicabile se completează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

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

Regimul maxim de înălțime propus prin PUZ – D+P+3E+R/M – se înscrie în categoria regimurilor admise pentru zona de locuire colectivă și este corelat cu caracterul rezidențial al arealului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Clădirile propuse au un regim maxim de înălțime D+P+3E+R/M, cu înălțime maximă de aproximativ 18,00 m la cornișă și 22,00 m la coamă.

Ultimul nivel este tratat ca nivel retras, soluție care are rolul de:

- diminuare a percepției volumetrice la nivelul străzii;
- reducere a impactului vizual asupra vecinătăților;
- integrare graduală în contextul construit existent;
- asigurare a unei tranziții echilibrate între locuințele individuale și imobilele colective din zonă.

Prin această configurare, volumul construit capătă o scară percepută mai apropiată de cea a fondului construit din vecinătate, evitând efectul de masivitate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Zona studiată este deservită de rețeaua stradală existentă a municipiului, fără a necesita intervenții majore de modernizare sau reorganizare a circulației publice.

Transportul în comun existent în zona arterelor principale asigură conectivitatea cu restul localității, fără a fi necesare trasee noi sau modificări ale infrastructurii publice.

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

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

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este aplicabilă, zona studiată nefiind situată în apropierea unor căi navigabile.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

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

e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Circulația pietonală este asigurată prin trotuarele și accesele existente de-a lungul arterei principale.

În interiorul incintei propuse, circulațiile pietonale vor fi organizate distinct față de cele auto, în conformitate cu planșele de reglementări urbanistice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație, terenul este reglementat ca zonă de locuire colectivă cu dotări aferente locuirii, în concordanță cu caracterul rezidențial al arealului.

Delimitarea zonelor funcționale propuse este evidențiată în planșa Reglementări Urbanistice – Zonificare

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 5735 mp și cuprinde teren pentru zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) 5735 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONE FUNCTIONALE				
ZONA DE LOCUIT - PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE)	5735,00	100	5735,00	100
Suprafața construibilă maximă	-	-	2294,00	40
Cai de circulație rutieră/pietonă	-	-	2580,75	45
Spații verzi	-	-	860,25	15
TOTAL SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ	5735,00	100	5735,00	100

Principalii indicatori urbanistici reglementați prin PUZ sunt:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 2,00
- Regim maxim de înălțime = D+P+3E+R/M
- Înălțime maximă la cornișă = 18,00 m
- Înălțime maximă la coamă = 22,00 m

Ultimul nivel este tratat ca nivel retras, contribuind la diminuarea percepției volumetrice și la integrarea armonioasă în contextul construit existent.

Zona analizată se încadrează, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, în categoria zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente), caracterizată prin coexistența locuințelor individuale și colective și a funcțiilor complementare.

Pentru această categorie, RGU indică un POT orientativ de până la 40%, valoare care se corelează cu structura urbană existentă și cu gradul de ocupare al parcelelor din vecinătate.

Indicatorii propuși sunt fundamentați prin:

- caracterul rezidențial consolidat al zonei;
- existența în proximitate a imobilelor colective cu regimuri superioare;
- necesitatea utilizării eficiente a terenului intravilan;
- asigurarea unui procent adecvat de spații verzi și circulații interioare;
- respectarea condițiilor de însorire analizate prin studiul de specialitate.

Prin urmare, valorile stabilite prin prezenta documentație sunt compatibile cu cadrul reglementar aplicabil și cu morfologia urbană a zonei.

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

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

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

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

Prin soluția propusă se asigură alimentarea corespunzătoare a construcțiilor fără a afecta funcționarea rețelei publice existente.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizare menajeră

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

Racordarea se va realiza în condițiile tehnice stabilite prin proiectul de specialitate ce va fi elaborat în etapa DTAC.

Canalizare pluvială

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

Gestionarea acestora se va realiza prin soluții tehnice adecvate (colectare controlată, retenție, infiltrare sau evacuare dirijată), în conformitate cu condițiile impuse prin avizele tehnice și normativele în vigoare.

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

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

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

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

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

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

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

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

Amplasarea construcțiilor se încadrează în distanțele normate față de rețelele electrice existente, iar eventualele lucrări în zona acestora se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de operatorul de distribuție și a normelor tehnice în vigoare.

Soluțiile tehnice privind racordarea, puterea instalată și traseele de branșament vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC).

3.6.5. Telecomunicații

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

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

Traseele și soluțiile tehnice detaliate privind infrastructura de comunicații vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC), cu respectarea normativelor în vigoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 177/19.02.2026 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare, elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente” nu poate avea efecte semnificative asupra mediului și nu necesită evaluare de mediu.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului și nu se află în arii naturale protejate. Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate.

Prin realizarea obiectivului propus:

- nu se introduc activități cu caracter poluant;
- nu se generează emisii semnificative în aer, apă sau sol;
- gestionarea apelor uzate și pluviale se realizează controlat, prin racordare la rețelele edilitare existente;
- se asigură un procent adecvat de spații verzi în incintă.

Impactul asupra mediului este limitat la faza de execuție a lucrărilor, urmând a fi gestionat prin măsuri specifice organizării de șantier, conform legislației în vigoare.

Prin urmare, soluția urbanistică propusă este compatibilă cu cerințele de protecție a mediului și cu principiile dezvoltării durabile.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezenta documentație nu se propun obiective de utilitate publică și nu sunt necesare lucrări de interes public care să implice exproprieri, cedări sau transferuri de teren către domeniul public.

Investiția propusă se realizează integral pe teren aflat în proprietate privată.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

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

Prin reglementările propuse nu se modifică regimul juridic al proprietății și nu se propun transferuri de teren către domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale.

Circulația juridică a terenurilor se va realiza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Studiile de fundamentare întocmite (ridicare topografică, studiu geotehnic, studiu de însorire) confirmă posibilitatea dezvoltării amplasamentului în condiții tehnice corespunzătoare, fără constrângeri majore de natură naturală, juridică sau de mediu.

Indicatorii urbanistici propuși (POT 40%, CUT 2,00, regim D+P+3E+R/M, înălțimi maxime 18,00 m la cornișă și 22,00 m la coamă) sunt compatibili cu structura urbană existentă și cu categoria funcțională a zonei.

Documentația a parcurs procedura de informare și consultare a publicului, iar observațiile formulate au fost analizate și fundamentate prin studii de specialitate.

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

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

ȘEF PROIECT
arh. BABICI NICOLAE



ÎNTOCMIT,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

3. DOMENII DE APLICARE

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

P.U.Z. și R.L.U. modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior în limita teritoriului reglementat. Orice modificare ulterioară a reglementărilor aprobate prin prezenta documentație se poate realiza numai în condițiile Legii nr. 350/2001, prin elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D., după caz).

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

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

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

Totodată, se vor lua măsuri pentru:

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

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

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

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

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

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

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

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

- rezistența și stabilitatea în exploatare;
- securitatea la incendiu;
- siguranța utilizatorilor;
- respectarea cerințelor esențiale privind igiena, sănătatea și protecția mediului.

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc conform zonei edificabile reglementate prin PUZ, astfel încât clădirile să se integreze în morfologia cvartalului.

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Pentru construcțiile și amenajările propuse se vor asigura accese pietonale și carosabile corespunzătoare funcțiunii de locuire colectivă.

Accesul pentru intervenția autospecialelor de pompieri va fi asigurat în conformitate cu prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025, inclusiv Anexa 6 – Căi de acces, intervenție și salvare.

Se vor asigura:

- căi de acces carosabile pentru autospecialele de intervenție până în zona fațadelor construcțiilor;
- lățimi, gabarite și raze de manevră corespunzătoare circulațiilor de intervenție;
- capacitate portantă adecvată pentru traficul greu;
- posibilități de manevră și întoarcere, acolo unde configurația incintei o impune;
- menținerea permanent liberă a traseelor de intervenție, fără obstacole fixe sau mobilier urban amplasat necorespunzător.

Organizarea circulațiilor interioare și conformarea incintei se vor realiza astfel încât să permită intervenția rapidă în caz de incendiu.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Construcțiile și amenajările propuse se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), în condițiile stabilite prin avizele operatorilor de rețea.

Soluțiile tehnice de branșare, dimensionare și amplasare a rețelelor interioare se vor stabili în fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PT), cu respectarea normativelor tehnice și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Echiparea edilitară se va realiza astfel încât:

- să nu afecteze stabilitatea construcțiilor sau siguranța circulațiilor;
- să nu genereze poluare a solului, apei sau aerului;
- să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare;
- să asigure condiții corespunzătoare de funcționare pentru utilizatori.

Rețelele noi sau extinderile necesare se vor realiza, după caz, pe cheltuiala investitorului, în condițiile stabilite prin avizele operatorilor și în conformitate cu reglementările aplicabile.

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

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. constituie o parcelă unitară, cu suprafața de 5.735 mp, aflată în proprietate privată.

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

Organizarea construcțiilor în incintă se va realiza astfel încât să fie asigurate:

- amplasarea coerentă a volumelor construite;
- respectarea condițiilor de acces și intervenție;
- asigurarea procentului minim de spații verzi;
- condiții corespunzătoare de iluminare naturală și confort urban.

Nu se propun dezmembrări sau modificări ale configurației juridice a terenului prin prezenta documentație.

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

Spații verzi

În cadrul incintei se va asigura un procent minim de **15% spații verzi amenajate**, raportat la suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z.

Suprafața spațiilor verzi va respecta prevederile Anexei 6.8 din H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv minim 2 mp/locuitor pentru construcții de locuințe.

Spațiile verzi vor fi amenajate cu:

- arbori și arbuști ornamentali;

- suprafețe înierbate;
- plantații adaptate condițiilor climatice locale;
- zone de recreere și loc de joacă.

Suprafețele neocupate cu construcții, circulații și parcaje vor fi amenajate peisager, astfel încât să contribuie la îmbunătățirea microclimatului și a confortului urban.

Împrejmuiri

Se admit împrejmuiri opace sau transparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Împrejmuirile către domeniul public vor fi realizate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea în trafic și să se integreze în caracterul urban al zonei.

Nu se admit împrejmuiri realizate din materiale improvizate sau care generează discontinuități vizuale majore în frontul stradal.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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

UTR – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE

Funcțiune predominantă:

- locuințe colective.

Funcțiuni admise:

- spații tehnice aferente locuirii;
- parcaje și garaje (la sol sau la demisol);
- circulații interioare;
- spații verzi amenajate;
- loc de joacă,

Funcțiuni interzise:

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

Regimul de înălțime: D+P+3E+R/M

- Înălțimea maximă admisă la cornisa: 18 m
- Înălțimea maximă admisă la coama: 22 m

Etajul retras/mansardat va fi tratat astfel încât să diminueze percepția volumetrică și să asigure integrarea în contextul construit existent.

Condiții de amplasare:

1. Locuințele colective se vor amplasa în interiorul zonei edificabile stabilite prin Planșa U3 – Reglementări urbanistice.

2. Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare de proprietate pentru clădirile cu funcțiunea de locuințe colective vor fi de minimum $H/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii, cu respectarea normelor privind securitatea la incendiu, însorirea și protecția vecinătăților.

3. Prin excepție de la prevederile alin. (2), corpul de clădire amplasat la frontul străzii Căplenilor poate fi realizat conform zonei edificabile aprobate prin PUZ, cu amplasare pe limita laterală către proprietatea situată la adresa Str. Căplenilor nr. 12, respectiv cu retragere minimă de 0,60 m, conform planșei de reglementări urbanistice.

4. Construcțiile și amenajările auxiliare aferente ansamblului (platformă de colectare a deșeurilor, copertine, pergole, foisoare, spații tehnice și alte construcții cu regim de înălțime maxim P) se pot amplasa în interiorul zonei edificabile, la retragerile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice, dar nu mai puțin de 0,60 m față de limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

5. Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenție în caz de incendiu.

6. Zona de colectare a deșeurilor se va amplasa cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

Acces auto:

Accesurile carosabile se vor configura în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, precum și cu reglementările tehnice aplicabile.

Pentru locuințele colective se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces pentru colectarea deșeurilor menajere;
- acces la parcaje și garaje;
- acces pentru intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele destinate intervenției în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normativelor specifice în vigoare.

În situația realizării unor curți interioare închise, accesul autospecialelor se va asigura conform cerințelor de gabarit și manevrabilitate stabilite prin normele tehnice aplicabile.

Accesele și circulațiile carosabile vor fi menținute permanent libere, fără obstacole fixe sau amplasări necorespunzătoare de mobilier urban.

Parcarea autovehiculelor:

Conform Avizului de oportunitate se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pe amplasamentul studiat pentru cele 4 clădiri având în total aprox. 95 apartamente asigurăm cca. 33 locuri de parcare exterioare și cca. 76 locuri de parcare la nivelul demisolului.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

- P.O.T. max.= 40% C.U.T.max.= 2,00

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc

planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, cu volumetrie simplă și coerentă. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastișe arhitecturale.

Volumetria va fi clară, fără elemente decorative parazitare.

Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii. Nu se admit goluri cu forme nespecifice (triunghiulare, trapezoidale, circulare etc.).

Acoperirea clădirilor poate fi:

- terasă (acoperiș plat sau cu pantă redusă);
- șarpantă.

Se acceptă tratarea etajului superior ca nivel retras sau mansardă urbană.

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile (tencuieli, cărămidă aparentă, beton aparent, placaje ceramice, sticlă etc.). Se interzic materiale de slabă calitate sau cu impact vizual discordant.

Instalațiile tehnice nu se vor amplasa pe fațadele principale.

Publicitatea este permisă doar sub forma literelor volumetrice de dimensiuni reduse, fără panouri sau mesh-uri.

Spații libere și spații plantate:

Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi din suprafața terenului.

Suprafața minimă va respecta și prevederile Anexei 6.8 din H.G. nr. 525/1996 (minim 2 mp/locuitor).

Spațiile verzi vor fi amenajate cu arbori, arbuști și suprafețe înierbate. Se va realiza un loc de joacă în incintă.

Împrejmuiri:

Se admit împrejmuiri opace sau transparente, cu înălțimea de maxim 2,00 m.

ȘEF PROIECT
arh. BABICI NICOLAE



ÎNTOCMIT,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



