



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

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40

445100 – Carei, jud. Satu Mare

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

E-mail: primariacar@yahoo.com

**ANUNȚ PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A
PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE
MUN. CAREI Str. ALBINELOR Nr 18-20**

INIȚIATOR/BENEFICIAR: PETE KRISZTIÁN-TAMÁS

Publicul este invitat să participe la dezbaterile publice prin transmiterea de observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului până cel târziu la data de 16.03.2026.

Observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise prin:

- scrisori depuse la registratura Primăriei mun. Carei (Carei Str. Progresului Nr. 28):
luni-joi între orele 9-15, vineri între orele 9-13
- pe adresa de email consultarepublica@municipiulcarei.ro
- scrisori transmise prin poștă pe adresa Primăriei mun. Carei Str. Progresului Nr. 28 (cu data de trimitere în termenul limită indicat)

Anunțul va fi afișat pe panou în zona de amplasament de către investitorul planului urbanistic zonal.

Răspunsul la observații va fi pus la dispoziția publicului până la data de 23.03.2026 prin:

- afișare la sediul Primăriei mun. Carei
- publicare pe pagina de internet a Primăriei mun. Carei

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. Etapa pregătitoare: Dezbateri publice prin transmitere de observații și propuneri 16.03.2026
2. Etapa elaborării propunerilor: estimat mai 2026
3. Elaborarea Raportului consultării publicului: estimat iulie 2026

MEMORIU NONTEHNIC

pentru anunțul de intenție privind elaborarea
Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial cu dotări aferente
Municipiul Carei, str. Albinelor nr. 18–20, jud. Satu Mare

1. Date generale:

Prezenta documentație are ca obiect inițierea procedurii de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 18/11.02.2026, emis de Primăria Municipiului Carei, în vederea reglementării urbanistice a unui teren situat în intravilanul municipiului Carei.

2. Date de identificare:

Terenul studiat aflat în proprietatea beneficiarului, este situat în intravilanul localității Carei, în partea estică a orașului, pe strada Albinelor nr. 18-20, identificat prin număr cadastral 116210, având o suprafață totală de 3.564 mp.

Pe amplasament există o construcție cu funcțiunea de locuință, regim de înălțime parter, cu suprafața construită de 71,70 mp. Având în vedere starea tehnică precară și neadecvarea acesteia la noua intenție de dezvoltare, construcția este propusă pentru desființare.

Terenul are categoria de folosință actuală curți-construcții (1.848 mp), respectiv arabil intravilan (1.716 mp).

Beneficiar:

Pete Krisztián-Tamás

3. Amplasament și vecinătăți:

Terenul este amplasat într-un țesut urban cu caracter preponderent rezidențial, format în principal din locuințe individuale dispuse pe loturi longitudinale, cu regim de înălțime redus (P–P+1E).

Pe frontul opus străzii Albinelor este amplasat un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, care conferă zonei un caracter de tranziție între locuirea individuală și cea colectivă.

Vecinătăți:

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

Accesul la amplasament se realizează din strada Albinelor și va fi menținut și adaptat noii dezvoltări.

4. Situația existentă:

Conform PUG aprobat, terenul este situat în intravilanul municipiului Carei. Zona dispune de infrastructură edilitară în proximitate (rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), urmând ca prin PUZ să se stabilească condițiile de racordare și eventualele extinderi necesare.

5. Scopul și necesitatea elaborării P.U.Z.:

Scopul elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea urbanistică a terenului, în vederea realizării unui ansamblu rezidențial cu dotări aferente. Prin tema de proiectare se dorește parcelarea terenului în vederea realizării a 5 loturi construibile (4 loturi destinate construcțiilor de locuințe unifamiliale și un lot rezervat pentru garaje), precum și realizarea unei străzi de deservire internă care să asigure circulația și accesibilitatea întregii zone.

Elaborarea PUZ-ului este necesară pentru:

- stabilirea unui cadru urbanistic coerent în vederea dezvoltării unui ansamblu rezidențial unitar;
- reglementarea parcelării și a circulațiilor interioare;

- stabilirea modului de utilizare a terenului și a regulilor de construire;
- definirea regimului de înălțime, a retragerilor și a indicatorilor urbanistici;
- corelarea dezvoltării propuse cu infrastructura și circulațiile existente.

6. Propuneri de reglementare urbanistică:

Prin PUZ se propune organizarea terenului într-un ansamblu rezidențial unitar, cu acces din strada Albinelor și circulație interioară proprie.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim: 40 %
- CUT maxim: 1,1
- Regim de înălțime: P/ P+M/P+1E, P+1E+M
- Funcțiune dominantă: locuințe individuale
- Funcțiuni complementare: garaje, accese pietonale și carosabile, spații verzi.

7. Concluzii:

Planul Urbanistic Zonal propus instituie un cadru reglementat și predictibil pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale din municipiul Carei, printr-o intervenție adaptată contextului urban existent și structurii funcționale a zonei.

Prin reglementarea parcelării, organizarea unei circulații interioare și stabilirea indicatorilor urbanistici adecvați, documentația contribuie la:

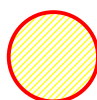
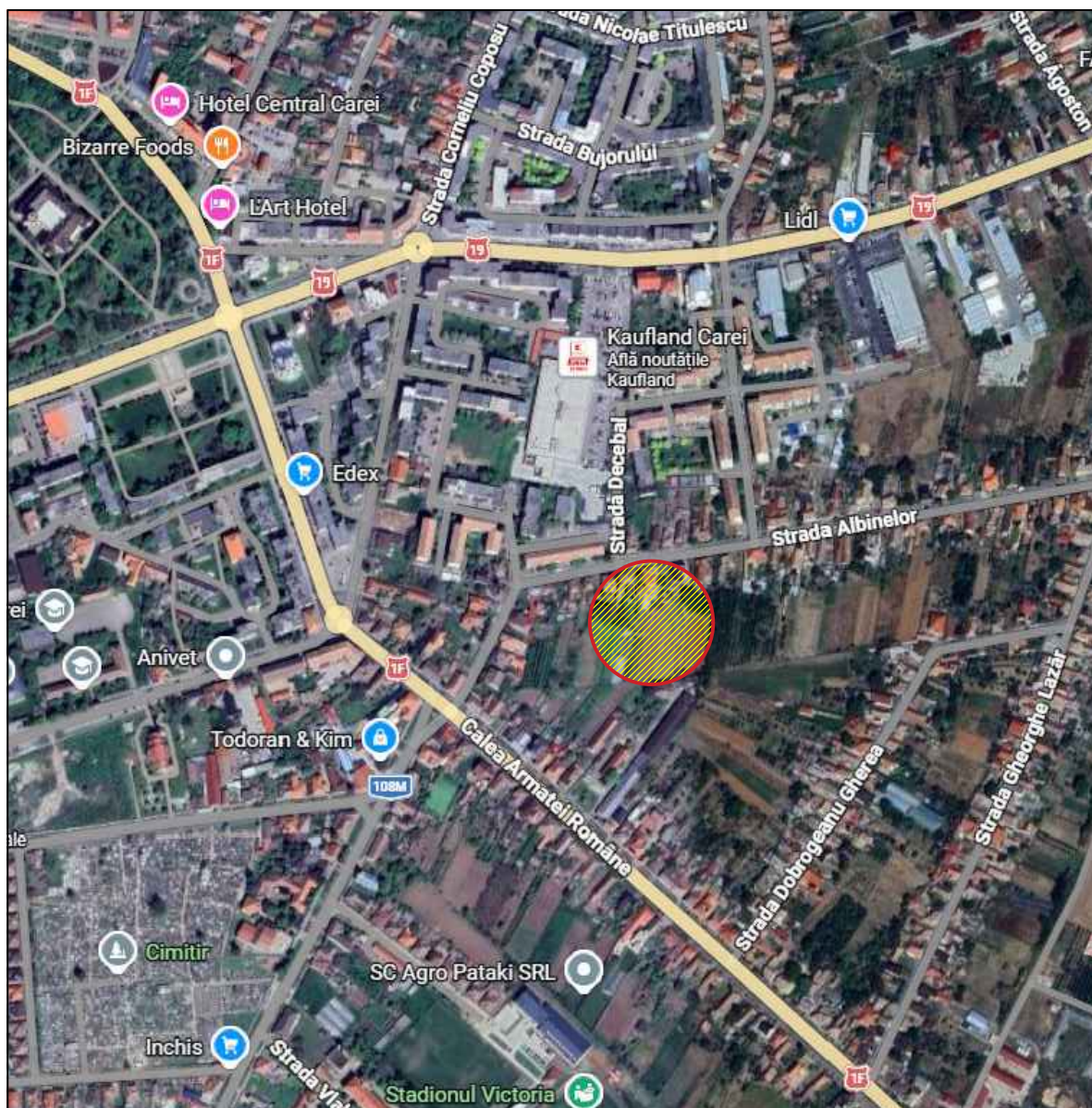
- utilizarea eficientă și echilibrată a terenului intravilan;
- consolidarea caracterului rezidențial al zonei și asigurarea compatibilității cu vecinătățile existente;
- realizarea unor parcele destinate locuințelor individuale, în corelare cu tipologiile de locuire din proximitate;
- structurarea clară a acceselor și a spațiilor destinate parcurii și garării în interiorul incintei, diminuând presiunea asupra domeniului public;
- integrarea coerentă în raport cu zona de locuințe colective situată la nord de amplasament, peste strada Albinelor.

Prin soluția propusă se urmărește o dezvoltare controlată, etapizabilă și compatibilă cu evoluția urbană a zonei, asigurând un echilibru între interesul privat al investiției și interesul comunității locale.

Întocmit:

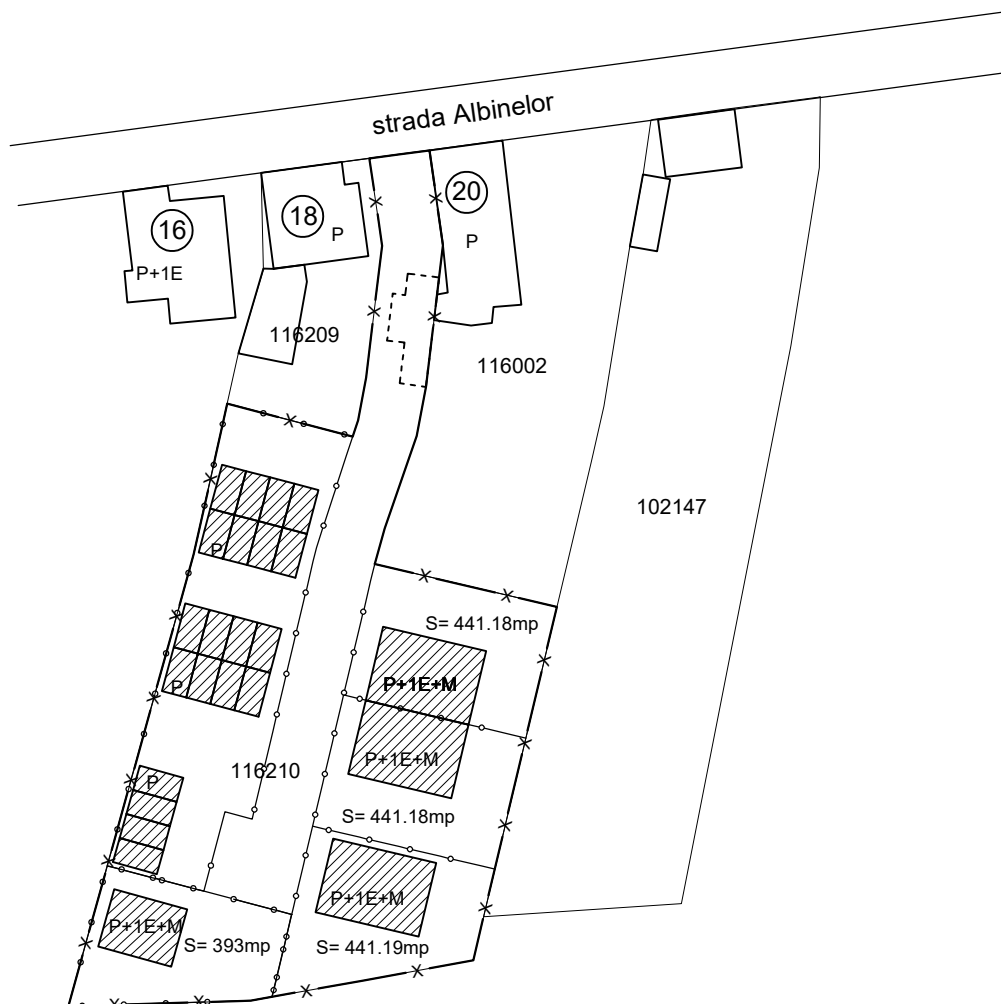
arh. Csomai Erika Izabella



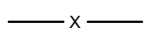


ZONA STUDIATA

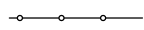
ERYZA DESIGN S.R.L. mun. SATU MARE, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700			BENEFICIAR: PETE KRISZTIAN–TAMAS		Proiect nr. 2/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT & ADRESA: ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18–20, JUD. SATU MARE	Faza: D.U.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



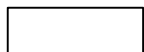
LEGENDA



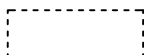
Limita zonei apartinand beneficiarului



Limita parcele propuse



Constructii existente



Constructie propusa pentru demolare



Constructii propuse

Suprafata teren: 3.564 mp

P.O.T. = 40 %

C.U.T. = 1,1

REGIM DE INALTIME PROPU

P /P+M/P+1E/P+1E+M

ERYZA DESIGN S.R.L. mun. SATU MARE, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700				BENEFICIAR: PETE KRISZTIAN-TAMAS	Proiect nr. 2/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT & ADRESA: ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE	Faza:
SEF PROIECT	ARH.CSOMAI ERIKA		1:1000		D.U.
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA		Data:		Plansa nr.
DESENAT	ARH.TAKÁCS ANDREA				A2