



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 CONSULTAREA ASUPRA
PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
MUN. CAREI Str. 1 DECEMBRIE 1918 FN,
CF Nr. 115245 Carei Nr.CAD. 115245**

INIȚIATOR/BENEFICIAR: GEELI HOME SRL

ELABORATOR: ARHABITAT 2015 SRL

Publicul este invitat să participe la dezbaterea publică prin transmiterea de observații și propuneri referitoare la documentația de mai sus, care va fi disponibilă în perioada 08.12.2025-18.12.2025, după cum urmează:

- la sediul Primăriei, mun. Carei Str. Progresului Nr. 28, zilnic între orele 9-13
- pe pagina de internet <https://www.municipiulcarei.ro/site/ro>

Observațiile și propunerile referitoare la propunerile preliminare a planului pot fi transmise prin:

- scrisori depuse la registratura Primăriei mun. Carei (Carei Str. Progresului Nr. 28): zilnic 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 14.01.2026. prin:

- publicare pe pagina de internet a Primăriei mun. Carei, <https://www.municipiulcarei.ro/site/ro>



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 361/ 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

În municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918
FN, județul Satu Mare

FAZA:

Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR:

S.C. GEELI HOME S.R.L.

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
În mun. Carei, str. 1 decembrie 1918
FN, jud. Satu Mare

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT** arh. urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT** arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE** ing. Kelemen Andras

- **DESENAT** arh. stag. Alina Zimbru

Data elaborării: SEPTEMBRIE 2025



B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației**.....
 - Denumirea lucrării.....
 - Beneficiar.....
 - Proiectantul general.....
 - Subproiectanți, colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării**.....
 - Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare**.....
 - Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei**.....
 - Date privind evoluția zonei.....
 - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
 - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate**.....
 - Poziția zonei față de intravilanul localității.....
 - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**.....
 - Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația**.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor**.....
 - Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
 - Relaționări între funcțiuni.....
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
 - Aspecte calitative ale fondului construit.....
 - Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spații verzi.....
 - Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară**.....



• Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....	
• Principalele disfuncționalități.....	
2.7. Probleme de mediu	
• Relația cadrul natural – cadrul construit.....	
• Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	
• Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	
• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	
• Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....	
2.8. Opțiuni ale populației	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2. Prevederi ale P.U.G.	
3.3. Valorificarea cadrului natural	
3.4. Modernizarea circulației	
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	
• Alimentarea cu apă: lucrări esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....	
• Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....	
• Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....	
• Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....	
• Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....	
• Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....	
• Gospodărie comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....	
3.7. Protecția mediului	
• Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....	
• Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	
• Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	
• Depozitarea controlată a deșeurilor.....	
• Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....	
• Organizarea sistemelor de spații verzi.....	
• Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....	
• Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	
• Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....	



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

3.9 Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLAN

URBANISTIC ZONAL.....

- Categoriile de costuri
- Defalcarea costurilor.....
- Etapizarea realizării investițiilor.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

U01.	Plan de incadrare in localitate	sc. -//-
U02.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U03.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U04.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
U05.	Propietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
U06.	Profil Stradal	sc. 1 : 50
U07.	Ilustrare Urbanistică	sc. -//-
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, În mun. Carei, str. 1 Decembrie 1918 FN, jud. Satu Mare*

Beneficiar : *S.C. GEELI HOME S.R.L.*

Proiectantul general : *S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *SEPTEMBRIE 2025*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații este elaborarea Planului Urbanistic Zonal în scopul realizării unor imobile de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea privată a beneficiarului S.C. GEELI HOME S.R.L..

Suprafața totală studiată este de 5 379 mp și este înscris în CF nr. 115245 Carei, nr. cad. 115245, având categoria de folosință curți construcții (1 583 mp) și arabil (3 796 mp). Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024). Accesul se face de pe strada 1 Decembrie 1918.

Prin prezenta documentație beneficiarul solicită elaborarea unui PUZ în vederea construirii unor clădiri cu destinație propusă de locuințe colective cu funcțiuni complementare de servicii, cu un regim maxim de înălțime P+2+1R (cu sau fără subsol/demisol).

Terenul se află într-o zonă mixtă: zonă de locuit, instituții și servicii.

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a imobilului denumit „Reședința Comitatului Satu Mare, azi Grup Școlar Iuliu Maniu”, înscris în Lista Monumentelor Istorice sub nr. Crt. 212, cod LMI SM-II-B-05291. Construcția propusă nu va afecta valoarea monumentului istoric din zonă.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

Pentru aceasta investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Carei *Certificatul de Urbanism nr. 303 din 17.10.2024, pentru elaborare PUZ – ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, pentru fostul proprietare SAT AN SRL, și Avizul de Oportunitate nr. 18085 din 17.09.2025 pentru elaborare PUZ – ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, pentru actualul proprietare S.C. GEELI HOME S.R.L..*

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinat funcțiunii de locuit, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf. Mentiu Vasile și avizată de către ANCPI.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 și ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR



Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei, având ca și vecinătăți :

- la nord – Proprietăți ce aparțin Municipiului Carei (Casa de Cultură, Teatru), Forumul Democrat German

- la vest – Statul Român și stradă de acces str. 1 Decembrie 1918

- la est – proprietăți private

- la sud – proprietăți private, iar parcela cu nr. top. 550/15 este în proprietatea beneficiarului

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata totala de 5 379 mp si se afla in proprietatea privata a beneficiarului S.C. GEELI HOME S.R.L..

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește într-o zonă mixtă de Lm/IS. Amplasamentul studiat are o formă neregulată în plan, este neconstruit si împrejmuit. Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024). Accesul se face de pe strada 1 Decembrie 1918.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă mixtă de locuire, instituții și servicii, deci funcțiunea propusă este cea de locuire cu funcțiuni complementare de servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în municipiul Municipiul Carei, respectiv in zona centrală și este intravilan.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Accesul se face de pe strada 1 Decembrie 1918. Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024).

În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telefonie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se găsește în Municipiului Carei, conform planului de încadrare în zonă (Plansa U.01), Planului de situație existentă (Plansa U.02), planșe anexate.

Caracteristici ale reliefului



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

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

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

Clima

Este temperat-continentală-moderată, cu un regim termic relativ cald, cu veri calduroase și cu ierni ceva mai blande decât în restul țării, cu precipitații relativ reduse. Temperatura medie anuală este în jur de 9,8°C (primăvara 10,2°C, vara 19,6°C, toamna 10,8°C, iarna -1,7°C). Temperaturile minime și maxime pe județ s-au înregistrat la Carei (-30,6°C și +39,5°C).

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

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

Reteaua hidrografică

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

Apele freatice sunt de tipul bicarbonato-calcic sau natric și au tendința de mișcare ascensională.

Straturile geologice predominante zonei studiate sunt formațiuni aluvionare de grosime ce variază între 1-2 metri, argile, formațiuni de lacoviste și de turba, care în funcție de porozitate se comportă diferit față de tendința apelor de precipitații.

Apele de suprafață - datorită formelor de relief se drenează superficial, anevoios și incomplet. Apele de precipitații se adună și stagnează un timp mai îndelungat în microdepresiuni provocând procese de băltire și inmlăstinare.

Apele curgătoare au un caracter torențial, cele mai multe au văile secate în timpul verii. Lipsa apelor de suprafață creează greutate în drenarea zonei și evacuarea apelor uzate.

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

Condiții geotehnice

Teritorial este delimitat de ultimele prelungiri vestice ale sistemului vulcanic OAS-GUTAI și de extremitatea câmpiei nisipoase a Nirului. Din punct de vedere geologic, regiunea este constituită din depozite terțiare, acoperite cu o cuvertură groasă de cuaternar de origine lacustră și fluvială.



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

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

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla in municipiul Carei, pe strada 1 Decembrie 1918, f.n. Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024).

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosință teren arabil și curți-construcții, este neconstruit și împrejmuit.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu e cazul.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de construcții.

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

În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

- Asigurarea cu spații verzi

In zona studiată există spații verzi amenajate de-a lungul străzii 1 Decembrie 1918.

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

În zona studiată nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potențial de construire datorita zonei în care este amplasat, zona studiată este o zonă mixtă de locuire, instituții și servicii, deci funcțiunea propusă este cea de locuire cu funcțiuni complementare de servicii.

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apa

În zonă există rețele de alimentare cu apă.

Canalizarea

În zonă există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale.

Telefonie

Terenul studiat se afla în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

- Principalele disfuncționalități
Teren neracordat la utilități.

2.7.Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Terenul este liber de construcții.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu e cazul.

2.8.Opțiuni ale populație

Elaboratorul documentatiei de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat în scopul – **PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, în municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, județul Satu Mare** și ține cont de următoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Mentiu Vasile
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate

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

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al municipiului Carei zona este reglementată ca și zona rezidențială. Se propune schimbarea funcțiunii existente din Zona de locuit în Zonă de locuit cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P+2E+1R (cu sau fără subsol/demisol).

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este compusă dintr-o parcelă cu categorie de folosință de curți-construcții, arabil și este liber de construcții. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinată pentru funcțiunii de locuințe, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

3.4.Modernizarea circulației

Amplasamentul se află în municipiul Carei, pe strada 1 Decembrie 1918, f.n. Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024).

Accesul pietonal și rutier la amplasament se va face de pe strada 1 Decembrie 1918 (acces existent și menținut) și de pe strada Kolcsey Ferenc printr-un acces nou propus.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

La proiectarea cailor interioare amplasamentului, configuratiei si dimensionarii acesteia se va tine seama de urmatoarele:

- Amplasarea in sit a viitoarelor constructii si a acceselor in imobile
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiilor proiectate

Pentru racordarea acceselor în incintă se vor respecta normele în vigoare și va respecta gabaritele masinilor.

Rezolvarea drumurilor si acceselor se regaseste in planșa U03 - Reglementari Urbanistice - Propunere de mobilitate. In incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investitiei.

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.

3.5.Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată este un teren neconstruit și împrejmuit, cu categoria de folosință curți-construcții și arabil.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități:

- schimbarea functiunii existente din Zona de locuit în Zonă de locuit cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P+2E+1R (cu sau fără subsol/demisol).
- lipsa rețele de utilități pe parcelă

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt:

- realizarea unor zone plantate

Prescripții specifice de construibilitate

Utilizări permise

- zona de locuit cu funcțiuni complementare de servicii
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), funcțiunea de locuit cu funcțiuni complementare, P.O.T.=30,00 %, C.U.T.=1,00 conform planșei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

A fost stabilit o retragere de min. 3,00 m, respectiv 5,00 m pe latura nordică, min. 5,00 m pe latura estică și sudică și min. 31,35 m pe latura vestică.

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.

Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului si HCL 350/2021, in sensul ca suprafata studiată este o zona destinată pentru locuinte colective.

POTpropus = 30,00 %

Regimul de inaltime propus:

Hmax.(peste cota terenului)

CUTpropus = 1,00

max. P+2+1R (cu sau fără S/D)

15,00 m

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro**BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT intravilan		PROPUȘ intravilan	
	Suprafață mp	Procent din total suprafață	Suprafață mp	Procent din total suprafață
TEREN CURȚI-CONSTRUCȚII	1 583,00	29,43%	1 583,00	29,43%
TEREN ARABIL INTRAVIAN	3 796,00	70,57%	3 796,00	70,57%
LM - Locuire cu funcțiuni complementare	-	-	5 379,00	100,0%
<i>zonă construibilă</i>	-	-	<i>1 613,70</i>	<i>30,0%</i>
<i>amenajări exterioare</i>	-	-	<i>2 689,50</i>	<i>50,0%</i>
<i>spații verzi</i>	-	-	<i>1 075,80</i>	<i>20,0%</i>
TOTAL SUPRAFAȚĂ	5 379,00	100,0%	5 379,00	100,0%

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentarea cu apă**

În zonă există rețele de alimentare cu apă. Se propune branșarea construcțiilor propuse la rețeaua de apă potabilă stradală a municipiului.

Branșarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de branșare emis de APASERV S.A.*

Canalizarea

În zonă există rețele de canalizare. Se propune branșarea construcțiilor propuse la rețeaua de canalizare stradală a municipiului.

Bransarea la rețeaua publică de canalizare se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică. Se propune bransarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă în zonă.

Bransarea la rețeaua publică de energie electrică se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă de gaz.

Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

Telefonie

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

3.7.Protectia mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Protectia apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și suprațere. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protectia aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului și a vibrațiilor



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

Protectia solului si subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană. Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare a municipiului.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Se vor consulta: Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min.Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Zona studiată va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a imobilului denumit „Reședința Comitatului Satu Mare, azi Grup Școlar Iuliu Maniu”, înscris în Lista Monumentelor Istorice sub nr. Crt. 212, cod LMI SM-II-B-05291. Construcția propusă nu va afecta valoarea monumentului istoric din zonă.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt:

- realizarea unor zone plantate

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

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică de interes local

Circulația terenurilor

Nu este cazul.

3.9. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL**• Categorii de costuri**

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar / proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar / proprietar / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

• Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimată a lucrărilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	sep. 2025 – sep. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	oct. 2026 – iul. 2027
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	aug.2027 – iul. 2028
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	aug.2027 – iul. 2028
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	aug.2027 – iul. 2028
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	aug.2027 – iul. 2028

• Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarul dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, branșamente,
 - circulații carosabile
 - construire clădire nouă
- realizarea
 - branșamentelor și racordurilor la rețelele edilitare – după caz
 - drumuri si accese,
 - precum și a construcției noi,

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenul.

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii:

Locuire cu funcțiuni complementare de servicii: Regim de înălțime P+2E+1R (cu sau fără subsol/demisol), P.O.T. maxim 30%, C.U.T. maxim 1,00, H maxim = 15,00m.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine Primăriei Municipiului Carei, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale, documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Carei. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

**Întocmit,
Arh. Iuoraș Violeta**



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,** **În municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918 F.N., județul Satu Mare**

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z. După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

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

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

În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza / desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui P.U.Z. aprobat.

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Carei *Certificatul de Urbanism nr. 303 din 17.10.2024, pentru elaborare PUZ – ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, pentru fostul proprietare SAT AN SRL, și Avizul de Oportunitate nr. 18085 din 17.09.2025 pentru elaborare PUZ – ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, pentru actualul proprietare S.C. GEELI HOME S.R.L..*

1.2. Baza legala a elaborării

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Domeniul de aplicare



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

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

Autorizarea executării construcțiilor

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Amplasamentul studiat se află într-o zonă mixtă de locuire, instituții și servicii. Funcțiunea propusă pe teren (locuire cu funcțiuni complementare), se încadrează în cele existente în zonă.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

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

Regimul economic al terenul studiat are categoria de folosință curți-construcții în suprafață de 1 583,0 mp, și arabil în suprafață de 3 796,0 mp.

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri libere în intravilan

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

- *utilizări permise:*

- locuinte colective cu funcțiuni complementare de servicii
- amenajari de spatii verzi
- amenajari exterioare: cai de acces, circulatii carosabile si pietonale, organizare locuri de parcare, spatii plantate, amenajari peisagistice
- lucrari tehnico edilitare

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a imobilului denumit „Reședința Comitatului Satu Mare, azi Grup Școlar Iuliu Maniu”, înscris în Lista Monumentelor Istorice sub nr. Crt. 212, cod LMI SM-II-B-05291. Construcția propusă nu va afecta valoarea monumentului istoric din zonă.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public



Expunerea la riscuri naturale

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-13 teritoriul municipiului Carei se găsește în zona „D” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”.

Amplasamentul se afla in municipiul Carei, pe strada 1 Decembrie 1918, f.n. Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024).

Accesul auto si pietonal se va realiza de pe strada 1 Decembrie 1918 (acces existent și menținut) și strada Kolcsey Ferenc (acces propus).

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice”.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Indici urbanistici propusi: Procentul de ocupare al terenului (POT) – si Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă.

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apărținătoare zonei.

POTpropus = 30,00 %
Regimul de inaltime propus:
Hmax.(peste cota terenului)

CUTpropus =1,00
max. P+2+1R
15,00 m

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor,



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Amplasamentul se afla în municipiul Carei, pe strada 1 Decembrie 1918, f.n. Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024).

Accesul auto și pietonal se va realiza de pe strada 1 Decembrie 1918 (acces existent și menținut) și strada Kolcsey Ferenc (acces propus).

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.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități stradale existente, în condițiile legislației în vigoare.

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

Amenajărilor propuse în documentația prezentată a fost elaborată în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare, și cu respectarea prevederilor legii 525/27.06.1996.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spații verzi într-un procent de minim 20,00% din suprafața parcelei.

Împrejurimile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime, însă se poate opta și pentru varianta de a nu împrejmuia proprietățile.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos:

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

-Nu sunt

Funcțiuni noi propuse - pentru zona studiată

- LM – zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

B. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu sunt

C. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise :

- locuințe colective cu funcțiuni complementare de servicii, cu regim max. de înălțime P+2E+1R
- circulații rutiere, parcaje private, garaje

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

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.

- zone verzi plantate
- lucrări tehnico-edilitare

- *utilizări interzise :*

- clădiri cu mai mult de P+2E+1R (cu sau fără subsol/demisol)
- unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau generator de riscuri
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici pentru locuințele individuale pe lot propriu
- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta regulile înscrise în R.L.U. cap. II pct. 4 - Autorizarea executării construcțiilor.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se prevad urmatoarele unități funcționale:

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, cu aceeași funcțiune, nu au fost prevazute subunitati funcționale.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Amplasamentul se afla in municipiul Carei, pe strada 1 Decembrie 1918, f.n. Proprietarul are drept de servitute pentru trecere asupra imobilelor cu nr. top. 547 și 548/3 (cf. certificat de urbanism nr. 303 din 17.10.2024).

A fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere conform planșei "Reglementări urbanistice. Zonificare"

Nu se indica alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiata urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sanatatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcți.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoraș



Legendă



LIMITA ZONEI CENTRALE conform P.U.G.



AMPLASAMENT STUDIAT



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare,
arhabitat2015@gmail.com

beneficiar :

S.C. GEELI HOME S.R.L.

Nr. proiect:

361/2024

ȘEF PROIECT

NUME

arh. IUORAS Violeta

SEMNATURA

Scara:

PROIECTAT

arh. IUORAS Violeta

Data:

DESENAT

stag. arh. ZIMBRU Alina

11.2025

Titlu proiect:

P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
mun. Carei, strada 1 Decembrie 1918 FN, jud. Satu Mare

Denumire planșă:

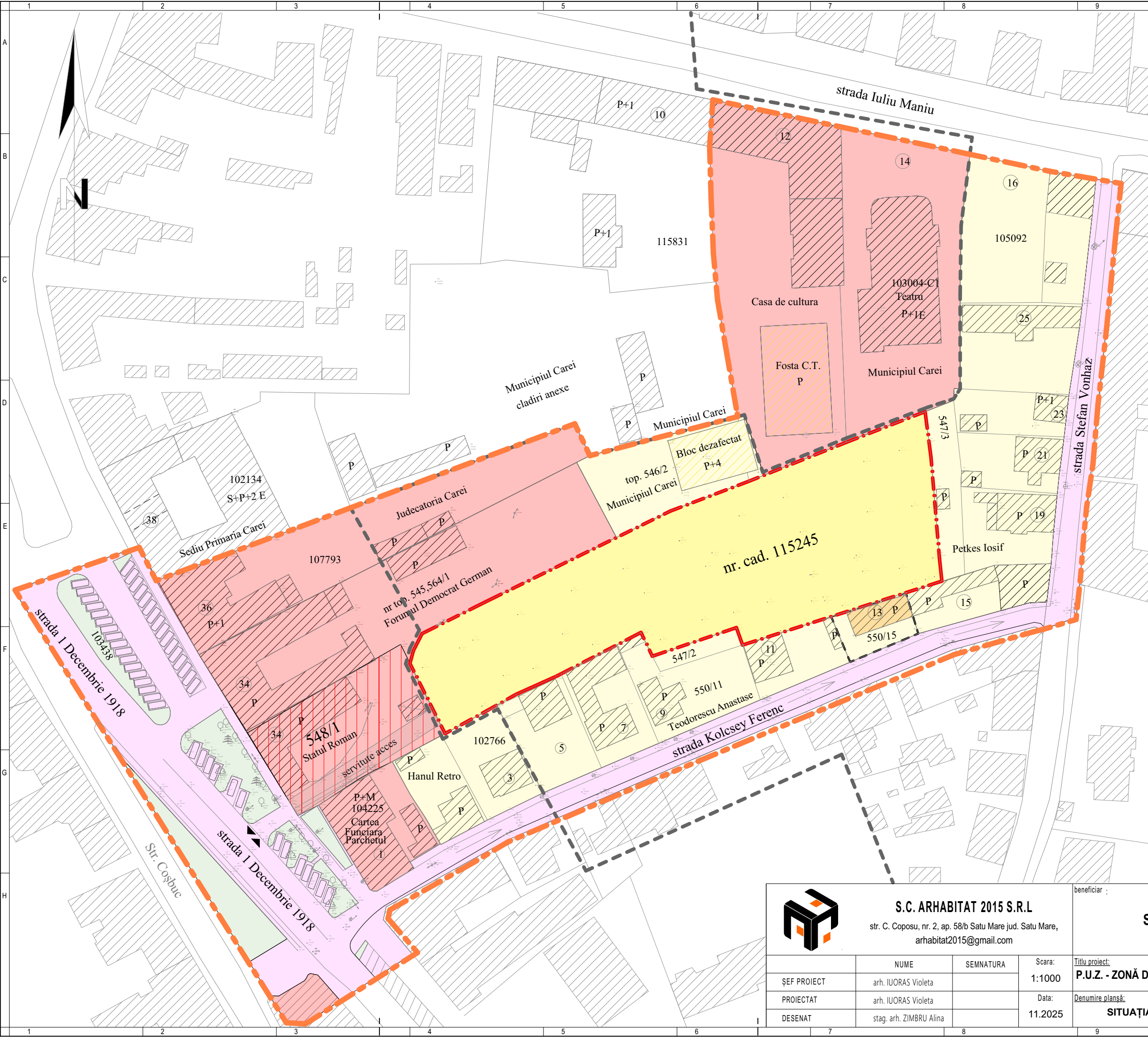
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Faza:

P.U.Z.

Nr. planșă:

U 01



P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
în mun. Carei, str. 1 Decembrie 1918, jud. Satu Mare

LEGENDĂ:

- LIMITE:**
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ DE PROPRIETATE BENEFICIAR/ ZONĂ REGLEMENTATĂ
 - PARCELĂ AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI
 - LIMITĂ PARCELE EXISTENTE

- ZONIFICARE:**
 - TEREN STUDIAT - CURȚI CONSTRUCȚII / ARABIL
 - ZONĂ DE LOCUIT conf. P.U.G.
 - ZONĂ INSTITUȚII/SERVICII conf. P.U.G.
 - TEREN PE CARE E NOTATĂ SERVICIUL DE TRECERE ÎN FAVOAREA PARCELI CU NR. CAD 115245
 - CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ în proprietatea beneficiarului propusă spre demolare
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONĂ
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE NEFUNCȚIONALE DEGRADATE
 - ACCES EXISTENT ȘI MENȚINUT

- DRUMURI:**
 - CĂII DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE EXISTENTE ÎN ZONĂ
 - SPAȚII VERZI EXISTENTE

- INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:**
 - S teren = 5 379 mp
 - P.O.T. existent = 0,00%
 - C.U.T. existent = 0,00

- BILANȚ TERITORIAL EXISTENT:**

ZONE FUNCȚIONALE	Intravilan	
	suprafață/mp	procent din total supr. %
Parcela 115245	5 379	100%
TOTAL	5 379	100%

- DISFUNCȚIONALITĂȚI:**

DISFUNCȚIONALITĂȚI	REMEDIERE PROPUȘĂ
Lipsă rețele utilități	Extindere rețele utilități
Zonă reglementată prin PUG	Reglementări noi prin PUZ



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare,
arhabitat2015@gmail.com

	NUME	SEMNAȚURA	Scara:
ȘEF PROIECT	arh. IUORAS Violeta		1:1000
PROIECTAT	arh. IUORAS Violeta		Data:
DESENAT	stag. arh. ZIMBRU Alina		11.2025

beneficiar : **S.C. GEELI HOME S.R.L.** Nr. proiect: 361/2024

Titlu proiect:	P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Faza:
Denumire planșă:	mun. Carei, strada 1 Decembrie 1918 FN, jud. Satu Mare	P.U.Z.
	SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI	Nr. planșă: U.02

•BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață mp	Procent din total suprafață	Suprafață mp	Procent din total suprafață
TEREN CURȚI-CONSTRUCȚII	1 583,00	29,43%	1 583,00	29,43%
TEREN ARABIL INTRAVILAN	3 796,00	70,57%	3 796,00	70,57%
Lm/LM - Locuire / Locuire cu funcțiuni complementare	-	-	5 379,00	100,0%
zonă construibilă	-	-	1 613,70	30,0%
amenajări exterioare	-	-	2 689,50	50,0%
spații verzi	-	-	1 075,80	20,0%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	5 379,00	100,0%	5 379,00	100,0%

P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

În mun. Carei, str. 1 Decembrie 1918, jud. Satu Mare

LEGENDĂ:

• LIMITE:

- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ DE PROPRIETATE BENEFICIAR/
ZONĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ EDIFICABIL
- PARCELĂ AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA
BENEFICIARULUI
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE

• ZONIFICARE:

- ZONĂ DE LOCUIT conf. P.U.G.
- ZONĂ INSTITUȚII/SERVICII conf. P.U.G.
- TEREN PE CARE E NOTATĂ SERVICIUL
DE TRECERE ÎN FAVOAREA PARCELI
CU NR. CAD 115245
- ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE cu sau
fără funcțiuni complementare de servicii
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ în proprietatea
beneficiarului propusă spre demolare
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
NEFUNCȚIONALE DEGRADATE
- ACCES EXISTENT ȘI MENȚINUT
- ACCES PROPUȘ

• DRUMURI:

- CĂII DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI
AFERENTE EXISTENTE ÎN ZONĂ
- SPAȚII VERZI EXISTENTE

• INDICI URBANISTICI EXISTENȚI PE
TEREN:

P.O.T.maxim_{propus} = 30,00%
C.U.T. maxim_{propus} = 1,00
Regim de H. maxim_{propus} = P+2+R
H. maxim = 16,00m



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare,
arhabitat2015@gmail.com

beneficiar :

S.C. GEELI HOME S.R.L.

Nr. proiect:

361/2024

	NUME	SEMNAȚURA	Scara:
ȘEF PROIECT	arh. IUORAS Violeta		1:1000
PROIECTAT	arh. IUORAS Violeta		Data:
DESENAT	stag. arh. ZIMBRU Alina		11.2025

Titlu proiect:	Faza:
P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
Denumire planșă:	Nr. planșă:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE	U.03

• BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață mp	Procent din total suprafață	Suprafață mp	Procent din total suprafață
TEREN CURȚI-CONSTRUCȚII	1 583,00	29,43%	1 583,00	29,43%
TEREN ARABIL INTRAVILAN	3 796,00	70,57%	3 796,00	70,57%
Lm/LM - Locuire / Locuire cu funcțiuni complementare	-	-	5 379,00	100,0%
zonă construibilă	-	-	1 613,70	30,0%
amenajări exterioare	-	-	2 689,50	50,0%
spații verzi	-	-	1 075,80	20,0%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	5 379,00	100,0%	5 379,00	100,0%

P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

În mun. Carei, str. 1 Decembrie 1918, jud. Satu Mare

LEGENDĂ:

• LIMITE:

- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ DE PROPRIETATE BENEFICIAR/
ZONĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITĂ EDIFICABIL
- PARCELĂ AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA
BENEFICIARULUI
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE

• ZONIFICARE:

- ZONĂ DE LOCUIT conf. P.U.G.
- ZONĂ INSTITUȚII/SERVICII conf. P.U.G.
- TEREN PE CARE E NOTATĂ SERVITUTE
DE TRECERE ÎN FAVOAREA PARCELEI
CU NR. CAD 115245
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
NEFUNCȚIONALE DEGRADATE
- CONSTRUCȚII INFORMATIV PROPUSE -
LOCUIȚE COLECTIVE cu sau fără
funcțiuni complementare de servicii
- ACCES EXISTENT ȘI MENȚINUT
- ACCES PROPUȘ

• DRUMURI:

- CĂII DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI
AFERENTE EXISTENTE ÎN ZONĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI RUTIERĂ
PROPUȘĂ PE PARCELA STUDIATĂ
- SPAȚII VERZI EXISTENTE
- SPAȚII VERZI/LOC DE JOACĂ PROPUSE
- PLATFORMĂ PUNCT GOSODĂRESC
- POST DE TRANSFORMARE 2,5x4,0 m /
ZONĂ DE PROTECȚIE P.T. - 2,0 m

• INDICI URBANISTICI EXISTENȚI PE
TEREN:

P.O.T.maxim_{propus} = 30,00%
C.U.T.maxim_{propus} = 1,00
Regim de H. maxim_{propus} = P+2+R
H. maxim = 16,00m



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare,
arhabitat2015@gmail.com

beneficiar :

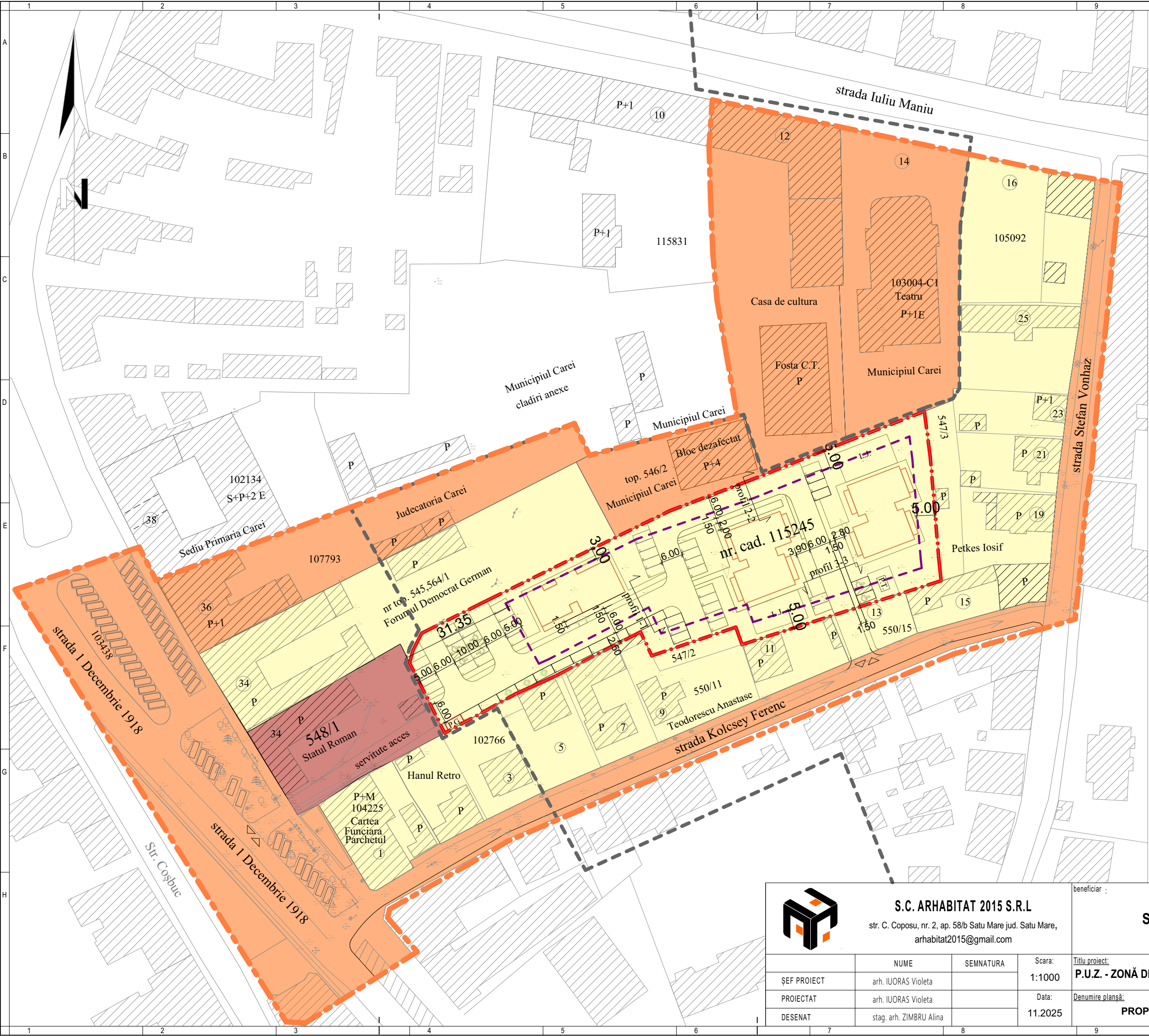
S.C. GEELI HOME S.R.L.

Nr. proiect:

361/2024

	NUME	SEMNAȚURA	Scara:
ȘEF PROIECT	arh. IUORAS Violeta		1:1000
PROIECTAT	arh. IUORAS Violeta		Data:
DESENAT	stag. arh. ZIMBRU Alina		11.2025

Titlu proiect:	Faza:
P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
Denumire planșă:	Nr. planșă:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE. MOBILARE PROPUȘĂ	U.04



P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
În mun. Carei, str. 1 Decembrie 1918, jud. Satu Mare

LEGENDĂ:

- LIMITE:**
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ DE PROPRIETATE BENEFICIAR/ ZONĂ REGLEMENTATĂ
 - LIMITĂ EDIFICABIL
 - PARCELĂ AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI
 - LIMITĂ PARCELE EXISTENTE

TIPURI DE PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR:

Identificarea tipurilor de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998

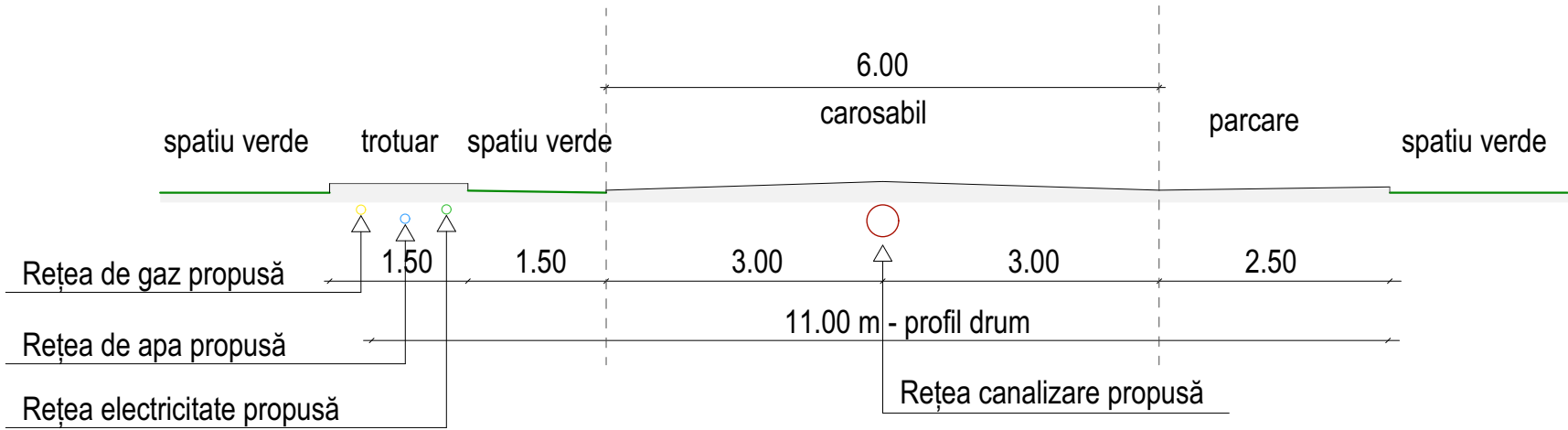
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES JUDEȚEAN SAU LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES NATIONAL

Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii - denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)
Nu este cazul

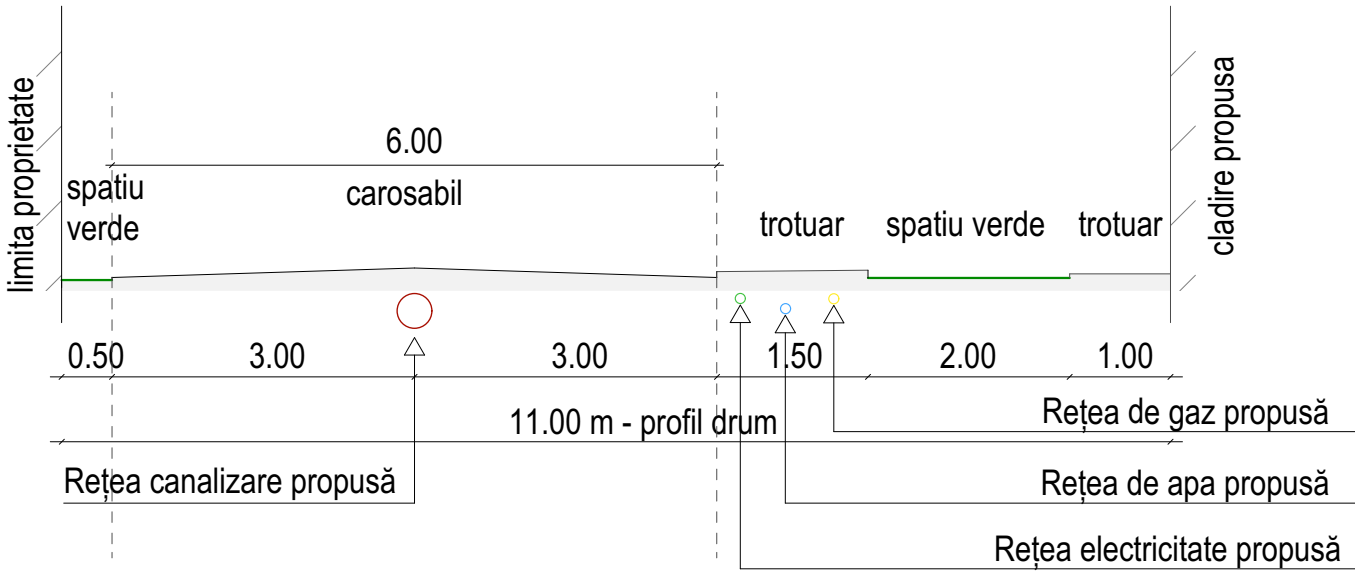
Circulația terenurilor
Documentația nu propune transferuri de teren între domeniul public și cel privat

 S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L. str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare, arhabitat2015@gmail.com				beneficiar : S.C. GEELI HOME S.R.L.		Nr. proiect: 361/2024
ȘEF PROIECT	arh. IUORAS Violeta	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE mun. Carei, strada 1 Decembrie 1918 FN, jud. Satu Mare		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. IUORAS Violeta		Data: 11.2025	Denumire planșă: PROPRIETATRA SUPRA TERENURILOR		Nr. planșă: U.05
DESENAT	stag. arh. ZIMBRU Alina					

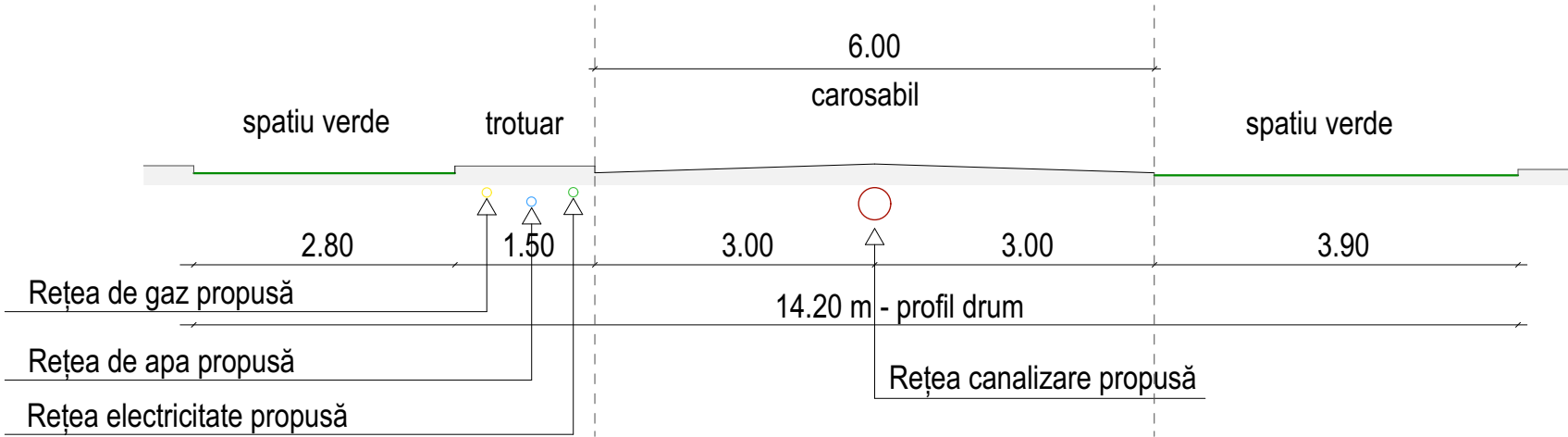
PROFIL STRADAL 1-1 NOU PROPOS



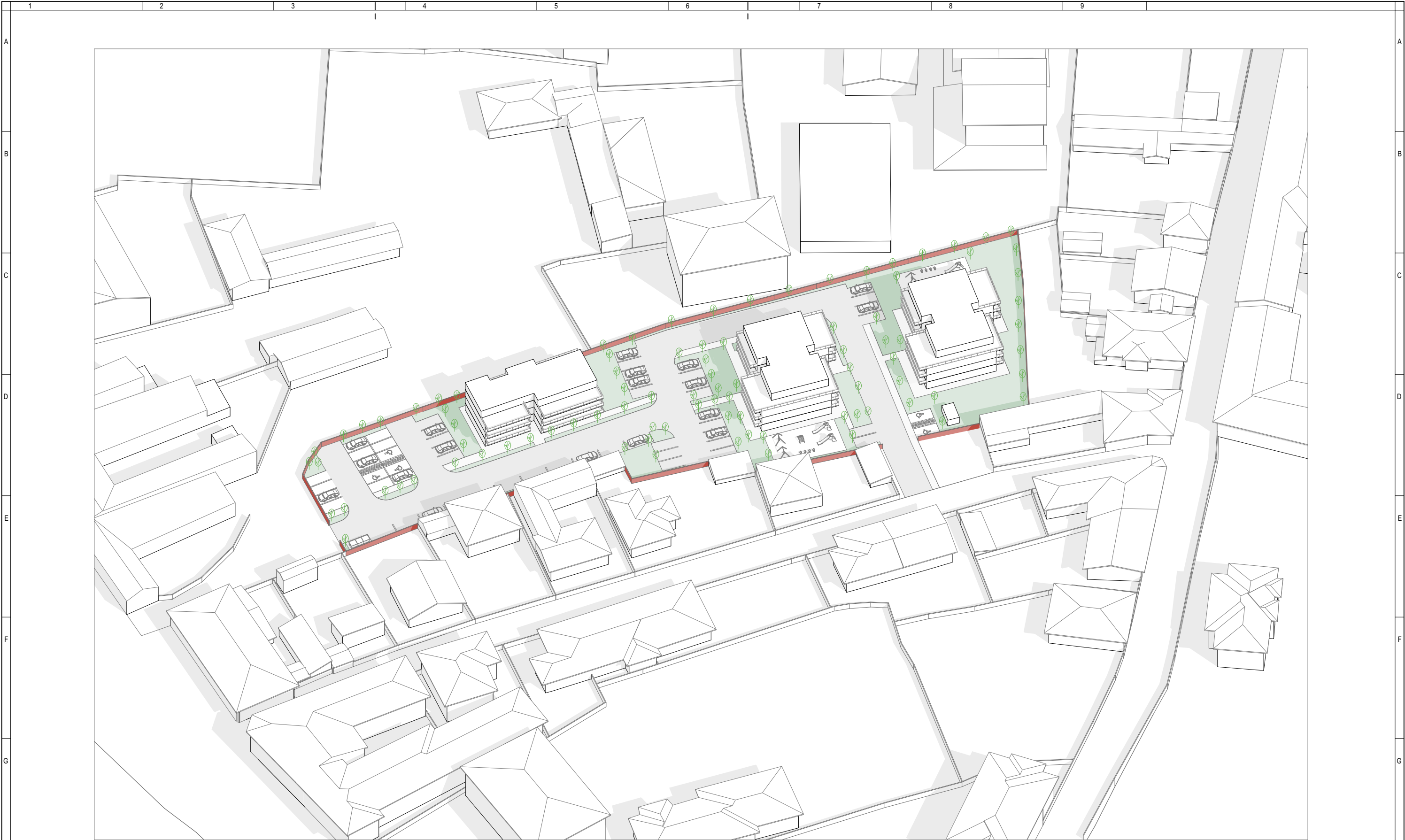
PROFIL STRADAL 2-2 NOU PROPOS



PROFIL STRADAL 3-3 NOU PROPOS



 S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare, arhabitat2015@gmail.com				beneficiar : S.C. GEELI HOME S.R.L.		Nr. proiect: 361/2024
	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:	
ȘEF PROIECT	arh. IUORAS Violeta		1:75	P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE mun. Carei, strada 1 Decembrie 1918 FN, jud. Satu Mare	P.U.Z.	
PROIECTAT	arh. IUORAS Violeta		Data:	Denumire planșă:	Nr. planșă:	
DESENAT	stag. arh. ZIMBRU Alina		11.2025	PROFILE STRADALE	U.06	



 S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare, arhabitat2015@gmail.com				beneficiar : S.C. GEELI HOME S.R.L.		Nr. proiect: 361/2024
		Scara: 1:770.49		Titlu proiect: P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		Faza: P.U.Z.
		Data: 11.2025		Denumire planșă: ILUSTRARE URBANISTICĂ		Nr. planșă: U.07
ȘEF PROIECT		NUME	SEMNATURA			
PROIECTAT		arh. IUORAS Violeta				
DESENAT		stag. arh. ZIMBRU Alina				

Perspectivă 1.



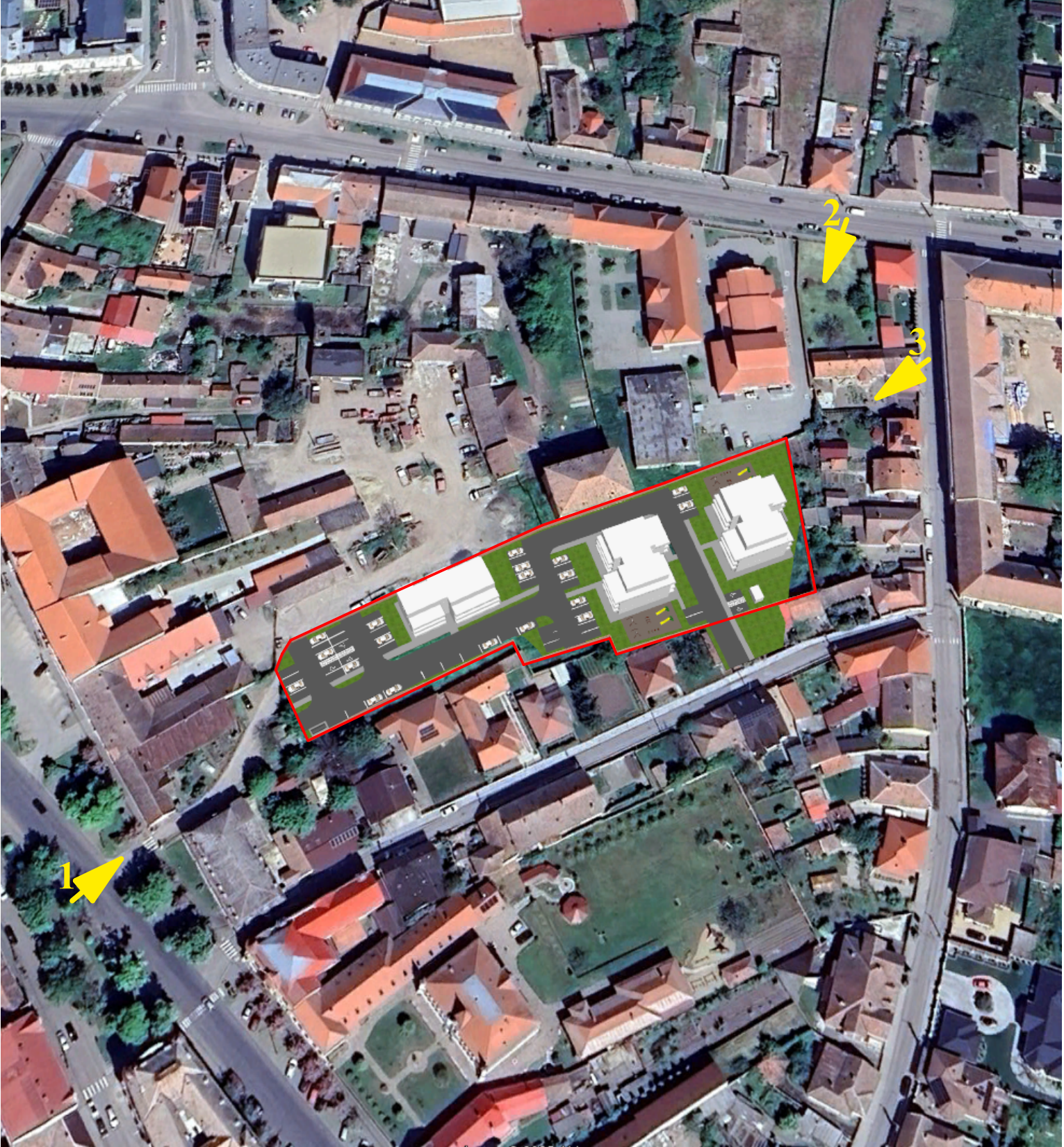
Perspectivă 2.



Perspectivă 3.



Imagine aeriană.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L str. C. Coposu, nr. 2, ap. 58/b Satu Mare jud. Satu Mare, arhabitat2015@gmail.com				beneficiar : S.C. GEELI HOME S.R.L.		Nr. proiect: 361/2024	
ȘEF PROIECT		NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		
PROIECTAT		arh. IUORAS Violeta		Data: 11.2025	mun. Carei, strada 1 Decembrie 1918 FN, jud. Satu Mare		
DESENAT		stag. arh. ZIMBRU Alina			Faza: P.U.Z.		
					Denumire planșă: INTEGRARE ÎN CONTEXT		
					Nr. planșă: U.08		