

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„Zonă de locuit cu locuințe individuale în
mun. Satu Mare, zona str. Eugen Seleş pe parcelele cu
nr. cad.176025, 176026 cu introducere în intravilan”
Faza P.U.Z.

Beneficiari: Tivadar Ileana, Tivadar Isabella Adrienn, Tivadar Andreea Roxana,
Barcs Mariana Rodica, Pricop Sovago Ileana

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic
arh. Varga Ludovic – T.N.A. 271 - atestat RUR

Data elaborării: martie 2026

BORDEROU GENERAL

I. Piese scrise:

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii – măsuri în continuare
5. Anexe

B. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale
5. Unități teritoriale de referință

II. Piese desenate:

Încadrarea în teritoriu.	sc. 1: 5000	A1
Plan de situație-servitute aeronautică	sc. 1:25000	A1B
Grafic-servitute aeronautică	sc. 1: 500	A1C
Situația existentă	sc. 1: 1000	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1: 1000	A3
Ilustrare urbanistică	sc. -	A3B
Profiluri caracteristice	sc. 1: 200	A4
Echiparea tehnico-edilitară	sc. 1: 1000	E5
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 1000	A6

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal „Zonă de locuit cu locuințe individuale în mun. Satu Mare, zona str. Eugen Seleş pe parcelele cu nr. cad.176025, 176026 cu introducere în intravilan” Faza P.U.Z.
Beneficiari:	Tivadar Ileana, Tivadar Isabella Adrienn, Tivadar Andreea Roxana, Barcs Mariana Rodica, Pricop Sovago Ileana
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
Data elaborării:	martie 2026

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea amplasării unor locuințe individuale pe loturile nou create.

Obiective principale:

- realizarea unor loturi pentru locuințe individuale cu rezolvarea accesului carosabil și pietonal de pe str. Eugen Seleş cu locuri de întoarcere.
- introducerea parțială în intravilan a terenului.
- stabilirea amprentei maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime pe parcelele propuse.
- stabilirea amplasării locuințelor în interiorul parcelelor: reglementarea distanței față de stradă și față de limitele laterale precum și limita posterioară a fiecărei parcele.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin racordarea la rețeaua de apă, canalizarea, rețeaua de energie electrică și gaze naturale.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic
- Planuri urbanistice zonale aprobate în zonă.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat are potențial de dezvoltare urbanistică pentru zona de locuit. Acest teren este adiacent zonei de locuit existente cuprinse în PUZ-ul aprobat prin HCL nr.201/2018.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, la nord de str. Eugen Seleş conform planșei de încadrare în teritoriu. Este adiacent spre est cu intravilanul existent. Terenul cuprinde parcelele cu nr. cad. 176025 de 3337 mp, și cu nr. cad. 176026 de 1188 mp.

Acest teren în suprafață totală de 4525 mp în prezent teren agricol se va reglementa prin prezentul P.U.Z. cu zonificarea funcțională de zonă de locuit, cu introducere parțială în intravilan.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la sud de strada Eugen Seleş
- la est de zonă de locuit și teren agricol
- la nord de teren agricol
- la vest de teren agricol

2.3. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe 2 foraje geotehnice. Poziția acestora este reprezentată pe planșa A2.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

între ±0,00 m și -0,30 m: pământ vegetal

între -0,30 m și -1,40 m respectiv -1,50 m: argilă prăfoasă cafenie-cenușie

între -1,40 m respectiv -1,50 m și -2,50 m respectiv -2,60 m: argilă gălbuie-cenușie cu irizații roșietice

între -2,50 m respectiv -2,60 m și -3,40 m respectiv -3,50 m: argilă prăfoasă gălbuie-cenușie cu irizații roșietice

între -3,40 m respectiv -3,50 m și -4,80 m respectiv -4,90 m: argilă nisipoasă cenușie-ruginie

între -4,80 m respectiv -4,90 m și -6,00 m: argilă prăfoasă nisipoasă cenușiu-gălbui

Nivelul suprafreatic nu a fost interceptat.

Conform normativului P100/1-2013 privind zonarea macroseismică, teritoriul se încadrează în zona seismică

de calcul "E" având $A_g = 0,15$ g și $T_c = 0,7$ sec.

2.4. Căile de circulație

Terenul este mărginit spre sud de str. Eugen Seleş care necesită modernizare.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,4525 ha având o singură zonă funcțională:

1. Teren agricol. Suprafața zonei este de 0,4525 ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Teren agricol	0,4525	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,4525	100

2.6. Echiparea tehnico - edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe b-dul Lucian Blaga care se va extinde.

2.6.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare se situează pe b-dul Lucian Blaga care se va extinde.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea liniei electrice subterane de la postul de transformare de pe str. Ilie Sălceanu.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se situează pe str. Eugen Seleş care se va extinde.

2.7. Disfuncționalități, probleme de mediu

Disfuncționalități	Priorități
Regimul juridic Teren în extravilan	Întroducerea parțială în intravilan prin PUZ
Regimul economic Teren arabil	Stabilirea folosinței prin PUZ
Regimul tehnic Teren fără reglementări din lipsa PUG	Stabilirea reglementărilor prin PUZ
Funcțiuni Teren nereglementat	Reglementarea ca zonă de locuit și circulație rutieră
Fondul construit Teren liber de construcții	Propunerea unei parcelări cu loturi pentru locuințe individuale
Circulații Str. Eugen Seleș nemodernizată	Modernizarea str. Eugen Seleș cu realizarea iluminatului
Echiparea T.E. Lipsa echipării T.E. în zona amplasamentului Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.	Extinderea rețelelor T.E. existente în zonă

2.8. Opțiuni ale populației

Dezvoltarea zonei ca zonă de locuit este opțiunea investitorilor privați.

Prin PUZ se vor crea condiții pentru realizarea de investiții pentru locuințe individuale din partea populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 628/10.07.2024 și ale avizului de oportunitate nr. 45/17.10.2024

Terenul studiat este amplasat în extravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

- Elaborare și aprobare P.U.Z.: pe parcelele cu nr. cad. 176025, 176026 și relația cu vecinătățile
- Funcțiuni: zonă de locuit cu locuințe individuale, zonă căi de comunicație rutieră
- Regim de înălțime: P - P+1 eventual cu demisol
- P.O.T. maxim: 35%
- C.U.T. maxim: 1,05
- Aliniamente: se studiază în P.U.Z.
- Rezolvare accese și utilități: se prezintă în capitolele din prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu există prevederi de reglementare întrucât instanța a anulat prelungirea valabilității PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Fundarea se va executa pe stratul de argilă prăfoasă la minim 1,20 m față de nivelul terenului natural.

Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă: 300-335 kPa conform NP 074/2022, NP 112/2014.

3.4. Organizarea și modernizarea circulației

În vederea asigurării accesului rutier la fiecare parcelă se propun următoarele :

- strada Eugen Seleș este prevăzută pentru modernizare cu profil 1-1, cu carosabil de 7 m trotuar de 1,50 m spre amplasament, cu zonă verde de lățime variabilă și cu lățime de 1,00 m adiacent carosabilului, conform HCL 201/2018.

- realizarea unui acces prin lățirea parțială a lotului 2 din parcela cu nr. cad. 176026 din str. Eugen Seleș cu profil 2-2, cu un carosabil de 6,80 m, trotuar de 1,20 m pe partea de est.

- realizarea a două locuri de întoarcere în formă de T cu profil 3-3, cu carosabil de 5 m și trotuare de 1 m pe ambele părți.

- realizarea în final a completării profilului pe parcela adiacentă din vest conform profilului C din HCL 248/25.09.2025 și racordarea la PUZ-ul aprobat prin HCL 248/2025.

Realizarea parcarilor Locuințele vor avea spații de parcare, garare individuale în interiorul loturilor.

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

3.5.1.Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de locuit
- Zonă circulație rutieră
- Teren agricol

3.5.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de locuit	-	-	0,2595	57,35
2.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,1333	29,46
3.	Teren agricol	0,4525	100	0,0597	13,19
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,4525	100	0,4525	100

1. Zona de locuit. Cuprinde loturile 1,2,3,4,5 din nr. cad. 176025 destinate construirii de locuințe individuale. Suprafața zonei este de 0,2595 ha cu o pondere de 57,35 %,

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală. Suprafața zonei este de 0,1333 ha cu o pondere de 29,46 %.

3. Teren agricol. Terenul agricol se menține pe lotul 1 din nr. cad. 176026. Suprafața zonei este de 0,0597 ha cu o pondere de 13,19 %.

Zona funcțională de locuit cu suprafața de 0,2595 ha are în componență următoarele subzone:

Bilanț teritorial pe lot:

Subzone funcționale în cadrul lotului		%
1.	Subzonă construcții	max. 35
2.	Subzonă circulație rutieră	max. 35
3.	Subzonă verde individuală	min. 30
TOTAL LOT		100

Astfel zonele verzi individuale au suprafața minimă de 0,0779 ha. ceea ce reprezintă min. 17,22% din suprafața totală a teritoriului cuprins în P.U.Z.

3.5.3. Amplasare, regimul de aliniere, distante față de limitele de proprietate

Amplasarea se va face astfel:

- Locuințe individuale izolate sau cuplate cu acordul vecinilor. Loturile propuse au lățimea de 18,75 m cu lungimea cuprinsă între 28,80 m și 31,88 m. Lungimea desfășurată a frontului la parcelele 1,2,3 și 4 este de 5,65 m + 5,05 m + 3,50 m însumând 14,20 m.
- Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate.

Retragerea față de aliniament este stabilită astfel:

- La 3 m de limita de proprietate spre str. Eugen Seleş și a accesului propus conform planșei A3 și profilul transversal 1-1, 2-2 și 3-3.
- Pe limita de proprietate în partea de est a locurilor de întoarcere la loturile 1,2,3 și 4.
- Pe limita de proprietate între loturile 1 și 2, 3 și 4.
Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

Distanța minimă față de limitele de proprietate laterale este stabilită astfel:

- Minim 1/2 din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 2 m.

Distanța minimă față de limita de proprietate posterioară este stabilită astfel:

- Conform Codului Civil, pe limita de proprietate cu acordul vecinilor la loturile 2 și 3, 4 și 5 .
- Minim 1/2 din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 2 m. la lotul 1.

3.5.4. Regimul de înălțime

Minim: Parter eventual cu demisol

Maxim: P+1 eventual cu demisol, H maxim la streșină 8 m, H maxim la coamă 12 m.

3.5.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,05

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

3.6.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă se va extinde pe str. Eugen Seleş și accesul propus racordându-se la rețeaua existentă pe b-dul Lucian Blaga. Lungimea extinderii este de cca. 750 m.

S-au prevăzut cămine de branșament apă cu apometre individuale pentru fiecare locuință propusă situate în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

S-a prevăzut 1 hidrant exterior pentru stins incendiu conform planșei E5 pe accesul propus.

Alimentarea cu apă se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a apei.

3.6.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare se va extinde pe str. Eugen Seleş și accesul propus racordându-se la rețeaua existentă pe b-dul Lucian Blaga. Lungimea extinderii este de cca. 770 m.

S-au prevăzut cămine racord canal pentru fiecare locuință propusă situate în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

Apele pluviale de pe carosabil se vor evacua prin intermediul unei rigole carosabile cu descărcare în canalul de desecare tubat și acoperit din partea de nord a str. Eugen Seleş.

Canalizarea se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de canalizare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de alimentare cu energie electrică formată din linie electrică subterană de 0,4 kV se va racorda la postul de transformare de pe str. Ilie Sălceanu. Lungimea liniei subterane este de cca. 210 m.

Se execută branșamente pentru fiecare locuință și se asigură iluminatul public stradal.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a energiei electrice.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale de presiune redusă se va extinde pe str. Eugen Seleş și accesul propus racordându-se la rețeaua existentă. Lungimea extinderii este de cca. 180 m.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale.

3.6.5. Gospodăria comunală

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele și vor fi evacuate de societatea de salubritate.

3.7. Protecția mediului

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare.

Deșeurile menajere depozitate în pubele, vor fi transportate de societatea de salubritate.

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Suprafața totală a terenului cuprins în P.U.Z. = 4525 m².

Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice :

-parcela cu nr. cad. 176025 înscrisă în C.F. nr. 176025

-parcela cu nr. cad. 176026 înscrisă în C.F. nr. 176026

S = 4525 m²

S = 3337 m²

S = 1188 m²

3.8.2. Circulația terenurilor

Nu se intenționează trecerea în domeniul public a terenului.

Se propune introducerea în intravilan a parcelei cu nr. cad. 176025 de 3337 m² și lotul 2 din parcela cu nr. cad. 176026 de 591 m² în suprafață totală de 3928 m².

3.8.3. Obiective de utilitate publică

Domeniu	Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafața sau lungimea
Extinderea intravilanului existent	Introducerea parțială în intravilan	zonal/local	3928 mp
Circulații publice	Modernizare str. Eugen Seleş	zonal/local	450 mp, 27 m
Rețele tehnico edilitare	Extinderea rețelei de apă	zonal/local	750 m
	Extinderea rețelei de canalizare	zonal/local	770 m
	Tubarea și acoperirea canalului de desecare din nordul străzii	zonal/local	32 m
	Extinderea rețelei de electricitate	zonal/local	210 m
	Extinderea rețelei de gaze naturale	zonal/local	180 m

4. Concluzii - măsuri în continuare

4.1. Planul de acțiune pentru implementarea și etapizarea investiției

Costurile pentru realizarea investiției se vor suporta de investitor.

Categoriile de costuri și etapizarea realizării investiției				
Etapa	Categoria de cost		Cheltuială suportată de investitor	Cheltuială suportată de autoritatea publică locală
1.0	Cheltuieli pentru documentații de specialitate, avize acorduri, autorizații	1.1. Studii specifice, dezlipirea parcelelor, notarea intravilanului	Da	-
		1.2. Documentații autorizare	Da	-
		1.3. Documentații de avize	Da	-
		1.4. Elaborare documentații de execuție	Da	-
		1.5. Verificarea documentațiilor de execuție	Da	-
		1.6. Avize, acorduri, autorizații	Da	-
2.0	Cheltuieli conexe aferente etapei 1.0	2.1. Consultanță	Da	-
		2.2. Proceduri de achiziții	Da	-
		2.3. Asistență tehnică	Da	-
3.0	Cheltuieli conexe pentru realizarea investiției	3.1. Organizare de șantier	Da	-
		3.2. Amenajări de teren	Da	-
		3.3. Realizarea infrastructurii rutiere	Da	-
		3.4. Realizarea rețelelor tehnico-edilitare	Da	-
4.0	Cheltuieli pentru investiția de bază	4.1. Realizare rețele în incintă	Da	-
		4.2. Lucrări de construcții	Da	-
		4.3. Lucrări de instalații	Da	-
		4.4. Utilaje și echipamente cu sau fără montaj	Da	-
		4.5. Dotări	Da	-
		4.6. Active necorporale	Da	-
5.0	Cheltuieli după finalizarea investiției de bază	5.1. Recepția lucrărilor	Da	-
		5.2. Înscrisiere obiectiv în cartea funciară	Da	-
		5.3. Înregistrare la finanțele locale	Da	-

Prin aprobarea planului urbanistic zonal de către Consiliul Local, se vor crea condițiile legale pentru realizarea investițiilor.

5. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 628 din 10.07.2024
- Aviz de oportunitate nr. 45 din 17.10.2024
- Procura Tivadar
- Procura Barcs
- Procura Pricop
- Copia extraselor C.F. nr. 176025, 176026
- Raportul informării și consultării publicului
- Ridicarea topografică

- Studiul geotehnic
- Studiul incidenței Ordinului nr. 735 / 2015 al MT privind zonele de servitute aeronautică
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 24496 / 13.12.2024
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM / 361843 / 02.12.2024
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040241107383 / 05.12.2024
- Aviz Orange România SA nr.AFO211055/17934/1655 /02.12.2024, 25/TD/300518/39290 /09.10.2025
- Aviz Digi România SA nr. 4610603037 / 16.10.2025
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 215211828 / 03.11.2025
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 827827 / 19.12.2024
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 455 / 20.12.2024
- Decizia etapei de încadrare, al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr.83 / 27.01.2025
- Acord Serviciul Ecologie Urbană și Spații Verzi nr.68218 / 03.12.2024
- Acord Serviciul Administrare Căi Publice, Autorizări nr. 303 / 04.12.2024
- Aviz OSPA Satu Mare privind clasa de calitate nr. 463 / 18.12.2024, nr. 447 / 18.09.2025
- Avizul Arhitectului Șef al județului Satu Mare nr. 4 / 12.03.2026
- Aviz MADR nr. 356 / 10.07.2025, 59 / 24.02.2026
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Satu Mare nr. 1979 / 20.12.2024
- Aviz MAPN, S.M.Ap.nr. DT 19980 / 20.12.2024
- Aviz MAI, Direcția Generală Logistică nr. 371186 / 18.12.2024
- Aviz SRI nr. N660098 / 22.10.2025
- Aviz ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare nr. 146/ 06.12.2024
- Aviz STS nr. 17200 / 20.01.2025

Satu Mare
martie 2026

Întocmit
arh. Varga Ludovic
atestat R.U.R.