ROMÂNIA
JUDEŢUL SATU MARE
PRIMĂRIA COMUNEI PAULESTI
Nr. 7249 data 17.08.2026

APROBAT
PRIMAR
BONTEA ZENOVIU-STELIAN

ANUNŢ PRIVIND INTENŢIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PUZ şi RLU pentru elaborarea PUZ MENTINEREA SI DETALIEREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE UTR ZP2, RECONFIGURAREA LIMITELOR UTR IS SI L2B, IN VEDEREA REALIZARII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COMERT. REGLEMENTARE UTR IS.S, SERVICII, SPORT SI LOISIR,
situat în judeţul Satu Mare, comuna Paulesti, sat Paulesti, identificat prin:

1. Extras de carte funciara nr. 104020 Paulesti, numar cadastral 104020,
2. Extras de carte funciara nr. 104019 Paulesti, numar cadastral 104019,
3. Extras de carte funciara nr. 109247 Paulesti, numar cadastral 109247,
4. Extras de carte funciara nr. 109246 Paulesti, numar cadastral 109246,
5. Extras de carte funciara nr. 104046 Paulesti, numar cadastral 104046,
6. Extras de carte funciara nr. 104048 Paulesti, numar cadastral 104048,
7. Extras de carte funciara nr. 106758 Paulesti, numar cadastral 106758,
8. Extras de carte funciara nr. 104051 Paulesti, numar cadastral 104051,
9. Extras de carte funciara nr. 100490 Paulesti, numar cadastral 100490,
10. Extras de carte funciara nr. 100479 Paulesti, numar cadastral 100479,
11. Extras de carte funciara nr. 104059 Paulesti, numar cadastral 104059,
12. Extras de carte funciara nr. 104047 Paulesti, numar cadastral 104047,
13. Extras de carte funciara nr. 104056 Paulesti, numar cadastral 104056,
14. Extras de carte funciara nr. 100501 Paulesti, numar cadastral 100501,
15. Extras de carte funciara nr. 109814 Paulesti, numar cadastral 109814,
16. Extras de carte funciara nr. 100925 Paulesti, numar cadastral 100925,
17. Extras de carte funciara nr. 100482 Paulesti, numar cadastral 100482,
18. Extras de carte funciara nr. 109802 Paulesti, numar cadastral 109802,
19. Extras de carte funciara nr. 110046 Paulesti, numar cadastral 110046,
20. Extras de carte funciara nr. 100483 Paulesti, numar cadastral 100483,
21. Extras de carte funciara nr. 109248 Paulesti, numar cadastral 109248,
22. Extras de carte funciara nr. 100481 Paulesti, numar cadastral 100481,
23. Extras de carte funciara nr. 108703 Paulesti, numar cadastral 108703,
24. Extras de carte funciara nr. 104044 Paulesti, numar cadastral 104044,

Iniţiator / beneficiar: POSTAS DOMNITA, CNP 2540303301961, cu domiciliul în judeţul Satu Mare, mun. Satu Mare, str. Andrei Muresanu, nr. 21, in calitate de reprezentant al S.C. AVENEW PAULESTI S.R.L., CUI 48463077, cu sediul in jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, str. Andrei Muresanu, nr. 21, respectiv urmatorii proprietari de imobile parte a zonei ce urmeaza a fi reglementate:

1. Extras de carte funciara nr. 104020 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,
2. Extras de carte funciara nr. 104019 Paulesti - proprietate privata a lui CHILINTAN MARIUS-IOAN,
3. Extras de carte funciara nr. 109247 Paulesti - proprietate privata alui BALEA MARIA,
4. Extras de carte funciara nr. 109246 Paulesti - proprietate privata a lui POSTAS DOMNITA,
5. Extras de carte funciara nr. 104046 Paulesti – proprietate privata a lui ZIMBRU MARCEL-CRISTIAN,
6. Extras de carte funciara nr. 104048 Paulesti Paulesti - proprietate privata a lui ZIMBRU MARCEL-CRISTIAN,
7. Extras de carte funciara nr. 106758 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL si a lui POPESCU MARIANA,
8. Extras de carte funciara nr. 104051 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,

9. Extras de carte funciara nr. 100490 Paulesti - proprietate privata a lui ZIMBRU GRIGOR,
10. Extras de carte funciara nr. 100479 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,
11. Extras de carte funciara nr. 104059 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,
12. Extras de carte funciara nr. 104047 Paulesti - proprietate privata a lui ZIMBRU GRIGOR,
13. Extras de carte funciara nr. 104056 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,
14. Extras de carte funciara nr. 100501 Paulesti - proprietate privata a lui ZIMBRU MARCEL-CRISTIAN,
15. Extras de carte funciara nr. 109814 Paulesti - proprietate privata a lui POPESCU MARIANA,
16. Extras de carte funciara nr. 100925 Paulesti - proprietate privata a lui POSTAS VASILE-FLORIN,
17. Extras de carte funciara nr. 100482 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,
18. Extras de carte funciara nr. 109802 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,
19. Extras de carte funciara nr. 110046 Paulesti - proprietate privata a lui POSTAS VASILE-FLORIN si POSTAS CARMEN-ANCA, AVENEW PAULESTI SRL, BALEA MARIA, CHILINTAN MARIUS-IOAN si CHILINTAN FLAVIA-CRISTINA,
20. Extras de carte funciara nr. 100483 Paulesti - proprietate privata a AVENEW PAULESTI SRL,
21. Extras de carte funciara nr. 109248 Paulesti - proprietate privata a lui BUZE ANDREI-IONUT,
22. Extras de carte funciara nr. 100481 Paulesti - proprietate privata alui BALEA MARIA,
23. Extras de carte funciara nr. 108703 Paulesti - proprietate privata a lui BUZE ANDREI-IONUT,

Extras de carte funciara nr. 104044 Paulesti - proprietate privata a lui CHILINTAN MARIUS-IOAN,

Argumentaţie: **Realizarea investitiei este conditionata de elaborarea P.U.Z.**

Publicul este invitat să transmită observaţii şi propuneri privind intenţia de elaborare a planului până cel mai târziu la data de 11.09.2026

Comentariile, observaţiile şi propunerile referitoare la intenţia de elaborare a planului pot fi transmise prin:

- scrisori depuse la registratura autorităţii între orele **luni-joi 08:00-15:30, vineri 08:00 – 13:00;**
- scrisori transmise prin poştă pe adresa primăriei (cu data de trimitere în termenul limită indicat);
- comentarii pe pagina de internet a autorităţii publice;
- alte forme (explicitare) - nu este cazul

Observaţiile vor fi transmise către Arhitectul Sef comunei PAULESTI prin ADI ACSA – arh. Mihaltian Livia-Simona, pe adresa comuna Paulesti, loc. Paulesti, str. Petrache Poenaru, nr. 83, tel. 0261757306, e-mail: comunapaulesti@yahoo.com.

Observaţiile sunt necesare în vederea elaborarii documentatiei PUZ – faza Studiu de oportunitate.

Răspunsul la observaţii va fi pus la dispoziţia publicului începând cu **28.09.2026** prin:

- afişare la sediul primăriei
- afişarea pe panouri amplasate în zona de studiu.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. anunţarea intenţiei, perioada **17.08.2026 - 28.09.2026**
2. prezentarea studiilor de fundamentare, perioada **05.10.2026 – 16.11.2026**
3. prezentarea soluţiei urbanistice,perioada **07.12.2026 – 14.01.2027**
3. etapa finalizării şi aprobării,perioada **21.01.2027 – 26.02.2026**

Schema planului de urbanism intenţionat este anexata prezentei.

Arhitec Sef prn ADI ACSA arh. Mihaltian Livia-Simona

S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L.
BAIA MARE bv. Republicii nr. 2/404
C.I.F. RO16210831 Nr. J24/2102/2007
mob. +40 744.356.405, filipionutradu@gmail.com

Memoriu pentru anunț intenție de elaborare Plan Urbanistic Zonal

Argumentarea intentiei de elaborare P.U.Z. si a obiectivelor acestuia:

Pe terenul situate pe teritoriul adiministrativ al comunei Păulești, la sud de drumul principal DJ 193, pe parcelele cu nr. cad. 110046, 100479, 100481, 100482, 100483, 100490, 100501, 100925, 104044, 104046, 104047, 104048, 104051, 104056, 104059, 106758, 108703, 109246, 109247, 109248, 109802, 104020, 104019, 109814, cu suprafața de 31451.77 m², beneficiarul SC. AVENEW SRL. Intenționează realizarea unui:

"P.U.Z.- mentinerea și detalierea reglementarilor urbanistice UTR ZP2, reconfigurarea limitelor UTR IS și L2b, în vederea realizării unui ansamblu de locuinte individuale și comerț. Reglementare UTR IS.S, servicii, sport și loisi"

Obiectivele P.U.Z.:

- reglementarea accesului carosabil și pietonal la amplasament, cu utilizarea accesului existent din DJ 193 – strada principală;
- extinderea zonei funcționale destinate locuințelor individuale și reglementarea condițiilor de construire aferente;
- restructurarea și restrângerea ca suprafață a UTR-ului IS – zonă pentru instituții și servicii publice;
- reglementarea unui nou UTR IS.S – zonă pentru servicii, sport și loisir;
- stabilirea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de construire pentru funcțiunile propuse;
- reglementarea circulațiilor, acceselor și relațiilor funcționale în cadrul amplasamentului;
- asigurarea echipării edilitare necesare dezvoltării propuse;
- corelarea propunerilor urbanistice cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și cu caracterul zonei existente.

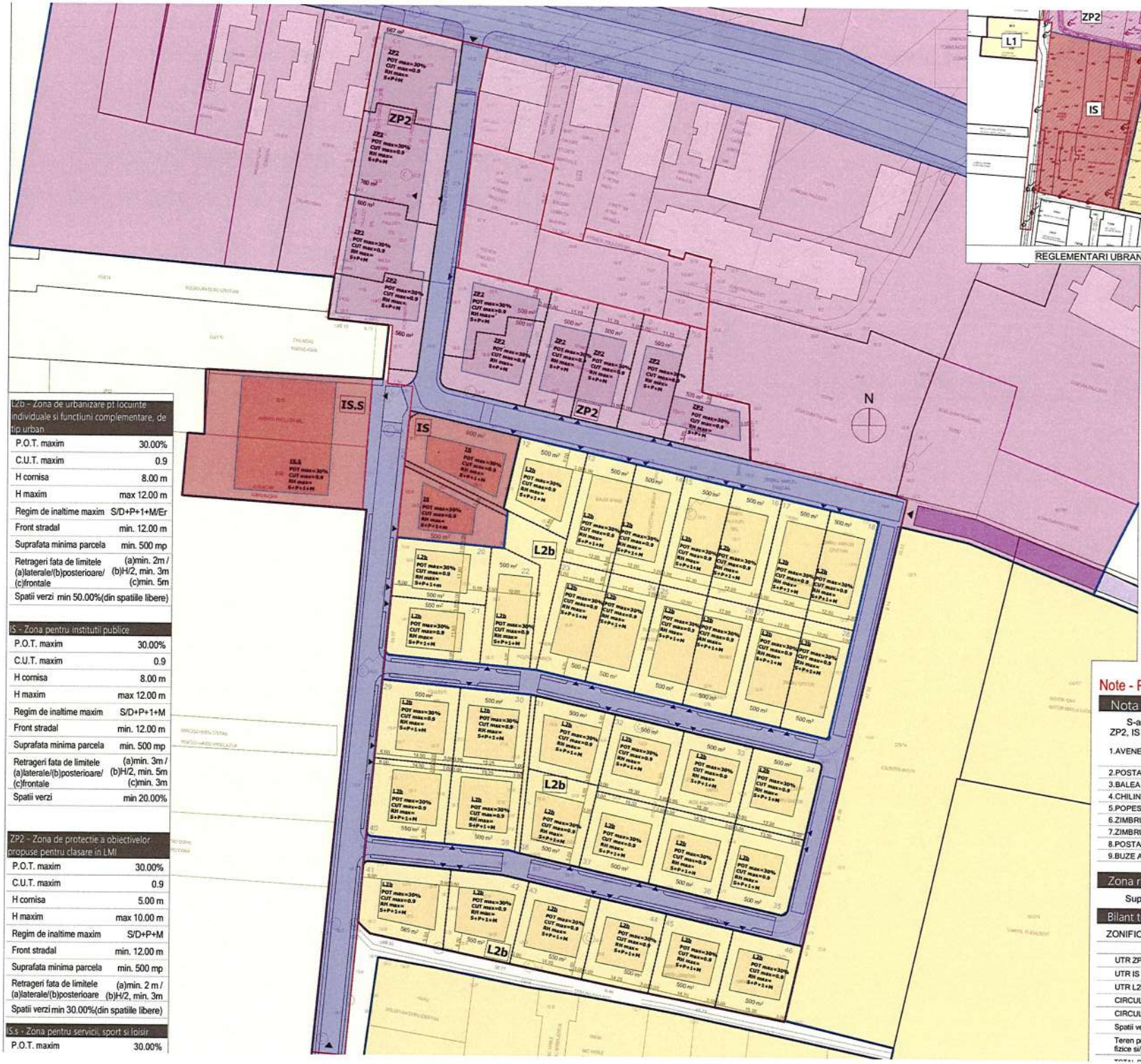
SATU MARE
MAI 2026

Întocmit,
SC FILIP CONCEPT SRL
Arh. Ionut Radu Filip

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Ionuț Radu I. FILIP arhitect D,E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CUI RO 16210831 J24/2102/2007 filip s concept Baia Mare - Romania Architectura design

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5647 Ionuț Radu FILIP Arhitect cu drept de semnătură



REGLEMENTARI URBANISTICE-UTR EXISTENT

CUI RO 15210837
J24/2102/2007
filip s concept
Baia Mare - Romania
Architectura design

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5647
Ionuț Radu
FILIP

LEGENDA

- Limite teritoriu studiat prin P.U.Z.
- Limita de proprietate Teren care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate - vecinatati
- Limite de proprietate-parcelar propus
- Edificabil
- Limita mansarda/etaj
- Acces auto
- Acces pietonal
- Circulatii auto
- Circulatii pietonale
- Vegetatie aliniament/spatii verzi publice
- Teren liber/spatii verzi proprietate privata
- Cladiri existente pe parcelele vecine

LEGENDA UTR

- UTR ZP2
- UTR IS
- UTR L2b
- UTR L1
- Limite supraf. UTR

L2b - Zona de urbanizare pt locuinte individuale si functiuni complementare, de tip urban	
P.O.T. maxim	30.00%
C.U.T. maxim	0.9
H cornisa	8.00 m
H maxim	max 12.00 m
Regim de inaltime maxim	S/D+P+1+M/Er
Front stradal	min. 12.00 m
Suprafata minima parcela	min. 500 mp
Retrageri fata de limitele (a)laterale/(b)posterioare/ (c)frontale	(a)min. 2m / (b)H/2, min. 3m (c)min. 5m
Spatii verzi min 50.00%(din spatiile libere)	

IS - Zona pentru institutii publice	
P.O.T. maxim	30.00%
C.U.T. maxim	0.9
H cornisa	8.00 m
H maxim	max 12.00 m
Regim de inaltime maxim	S/D+P+1+M
Front stradal	min. 12.00 m
Suprafata minima parcela	min. 500 mp
Retrageri fata de limitele (a)laterale/(b)posterioare/ (c)frontale	(a)min. 3m / (b)H/2, min. 5m (c)min. 3m
Spatii verzi	min 20.00%

ZP2 - Zona de protectie a obiectivelor propuse pentru clasare in LMI	
P.O.T. maxim	30.00%
C.U.T. maxim	0.9
H cornisa	5.00 m
H maxim	max 10.00 m
Regim de inaltime maxim	S/D+P+M
Front stradal	min. 12.00 m
Suprafata minima parcela	min. 500 mp
Retrageri fata de limitele (a)laterale/(b)posterioare	(a)min. 2 m / (b)H/2, min. 3m
Spatii verzi min 30.00%(din spatiile libere)	

IS.s - Zona pentru servicii, sport si loisir	
P.O.T. maxim	30.00%

Note - P.U.Z.

Nota 1

S-a considerat ca zonă reglementată suprafața de teren aferentă UTR ZP2, IS si L2b proprietate aflată în proprietatea beneficiarului.

1.AVENEW PAULESTI SRL	nr. C.F. 110046, 100479, 100483, 104056, 104059 104051, 106758, 109801, 109802, 104020, 104019
2.POSTAS VASILE FLORIN	nr. C.F. 100925
3.BALEA MARIA	nr. C.F. 100481, 109247
4.CHILINTAN MARIUS IOAN	nr. C.F. 104044
5.POPESCU MARIANA	nr. C.F. 109814
6.ZIMBRU MARCEL CRISTIAN	nr. C.F. 100482, 100501, 104046, 104048
7.ZIMBRU GRIGOR	nr. C.F. 100490, 104047
8.POSTAS DOMNITA	nr. C.F. 109246
9.BUZE ANDREI IONUT	nr. C.F. 108703, 109248

Zona reglementată

Suprafața de teren în proprietatea beneficiarului 31,451.77 mp.

Bilant teritorial

ZONIFICARE FUNCTIONALA	Existent		Propus	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
UTR ZP2	7,327.59 mp	23.30%	7,327.59 mp	23.30%
UTR IS	15,917.82 mp	50.60%	2,622.20 mp	8.33%
UTR L2b	8,206.36 mp	26.10%	21,501.98 mp	68.36%
CIRCULATII AUTO	885.90 mp	2.81%	3,076.25 mp	9.78%
CIRCULATII PIETONALE	0 mp	0%	3,168.27 mp	10.07%
Spatii verzi aliniament/z.publice	0 mp	0%	730.10 mp	4.63%
Teren privat pt persoane fizice si/sau juridice	0 mp	0%	23,995.34 mp	76.29%