



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

PRIMAR

114

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuințe și reglementare tramă stradală”, pentru imobilele situate în Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești F.N.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 93749/27.11.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 93754/27.11.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 113/13.02.2024, cu valabilitate până la data de 13.02.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 93754/27.11.2024;

Raportul informării și consultării publicului nr. 92018/21.11.2024, nr., Avizul de oportunitate nr. 3/04.04.2024 corectat prin Referatul nr. 90513/18.11.2024 aprobat de primarul Municipiului Zalău, precum și Avizul arhitectului șef nr. 7/26.09.2024;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 49, 50 (2), 56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c, art.139 alin.3 lit.e și art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuințe și reglementare tramă stradală”, pentru imobilele situate în Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești F.N, pe teren proprietate privată în suprafață totală de 4343 mp, identificat în C.F. nr. 75105, nr. cad. 75105, C.F. nr. 75104, nr. cad. 75104 și C.F. nr. 74973, nr. cad. 74973, **beneficiari: Culda Cătălin, Găvra Raluca, Preda Mihai și soția Preda Theodora, Balla Berta, Balla Mozes, Balla Ferenc, Kis Erzsebet, Horvath Laszlo Romeo și soția**

CM juf
urb
sali
1 dr-om

Horvath Monica Lavinia, Băbănaș Valeria Maria și soțul Băbănaș Alexandru, documentație prevăzută în **Anexa** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzută la **Art. 1, este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

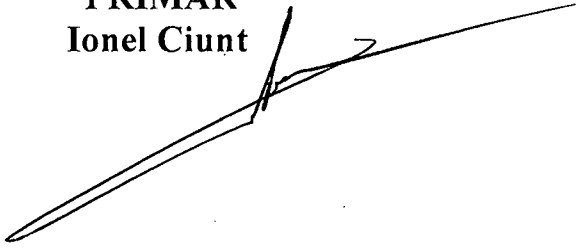
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

Voturi: _____ "pentru"
_____ "împotrivă"
_____ "abțineri"

PRIMAR
Ionel Ciunt



DAP/Raluca Hudula/1 ex.

Raluca



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj

Telefon: (40)260.610550

Fax:(40)260.661869

http://www.zalausj.ro

e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
 Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Nr. 93749 din 27.11.2024

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ”

situat în mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N., pentru imobilul constituit din teren în suprafață de 1 240,00 mp, înscris cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău, proprietate privată a numiților PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA, teren în suprafață de 1 200,00 mp, înscris cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 1/2) și GĂVRA RALUCA (cota 1/2), teren în suprafață de 1 903,00 mp, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11).

Conform art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Funcțiunea dominantă: locuire. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice,

sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{\min} = 500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{\min} = 200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{\min} = 150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. Se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Este permisă deschiderea de ferestre de

lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații),

pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - $H_{max} = S/D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **P.O.T.** $_{max} = 30\%$; **C.U.T.** $_{max} = 0,90$ mp S_{dc} / mp teren;

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N., constituit din trei terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 4 343,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ* actualizat, cu modificările și completările ulterioare, ne exprimăm inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre și solicit Consiliului Local al Municipiului Zalău să analizeze și să hotărască cu privire la adoptarea acestuia.

Inițiator

Primarul Municipiului Zalău,

Ionel CIUNT





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
<http://www.zalajsj.ro> e-mail: primaria@zalajsj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 93754 din 27.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ”

situat în mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N., pentru imobilul constituit din teren în suprafață de 1 240,00 mp, înscris cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău, proprietate privată a numiților PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA, teren în suprafață de 1 200,00 mp, înscris cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 1/2) și GĂVRA RALUCA (cota 1/2), teren în suprafață de 1 903,00 mp, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11).

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 93749 din 27.11.2024 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);

- Prevederile art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, prin care se stipulează faptul că planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General, după cum urmează:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1);

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Funcțiunea dominantă: locuire. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale

veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. **UTILIZĂRI INTERZISE.** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{\min} = 500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{\min} = 200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{\min} = 150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m. În suprafața cuprinsă dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a

regimului de construire, continuu sau discontinuu. Se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 5,00 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea

acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - $H_{max} = D+P+1E / P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **P.O.T.** $_{max} = 30\%$; **C.U.T.** $_{max} = 0,90$ mp $S_{dc} /$ mp teren;

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N., constituit din trei terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 4 343,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

P.O.T. $_{propus} = 13,85\%$; **C.U.T.** $_{propus} = 0,27$;

$H_{propus} = P+1E$ nr. cad. 75104 (7,5 m la atic/cornișă);

$P+1E$ nr. cad. 75105 (7,5 m la atic/cornișă).

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la terenul înscris cu nr. cad. 7510 în C.F. nr. 75105 Zalău se va realiza prin intermediul unui drum privat situat la sud de acesta, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11), aflat în directă legătură cu str. Gh. Pop de Băsești. Totodată, din aceasta din urmă se va constitui și un acces direct către parcela înscrisă cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m. Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri. Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal maxim 5% iar în profil transversal maxim 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de maxim 1,5 cm.

Circulații, accese, parcări și garaje

Se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus. Lucrările aferente străzilor se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, supraterran sau subteran, cu respectarea prevederilor instituite prin Anexa 4 la HG nr. 525/1996 pentru *aprobarea Regulamentului general de urbanism* republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor locale și a prevederilor menționate la art. 9¹ de la pct. II.2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare. Astfel, se vor asigura min. 1 loc de parcare/ parcelă pentru utilizatori și min. 1 loc de parcare/parcelă pentru vizitatori în cazul amplasării unor locuințe individuale, fără a fi afectat domeniul public.

Deșeurile menajere

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeuri se va face printr-o sortare prealabilă. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

¹ art. 9 – Staționarea autovehiculelor

Asigurarea utilităților

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de *Reglementări edilitare*. Proiectul va respecta prescripțiile menționate în avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă (str. Gh. Pop de Băsești), respectiv alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran. Bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Alimentarea cu apă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe str. Gheorghe Pop de Băsești. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru echipat cu doua contoare de apa cu Dn 20 mm, clasa de precizie C. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin racorduri individuale de la căminul de apometru propus pentru fiecare locuință, realizate din conducte de PEID cu De 25/32 mm. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către S.C. Compania de Apă Someș S.A.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 125/160 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale, racordate la rețeaua existentă în zonă. Pentru fiecare imobil va fi prevăzut un racord de canalizare din PVC cu diametrul exterior de 110 mm și cămin de racord/vizitare. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate din beton și va fi prevăzut cu capac de vizitare carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Racordurile de canalizare propuse vor fi conectate la rețeaua de canalizare existentă pe strada Gh. Pop de Băsești.

La realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele și normativele tehnice în vigoare. Astfel, se vor respecta procedurile de avizare autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate - S.C. Compania de Apă Someș S.A.

Apele pluviale vor fi colectate prin racorduri din conducte PVC pozate subteran, cu evacuare la rigola stradală.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a celor două imobile va fi prevăzut câte un bloc de măsură și protecție pentru fiecare locuință în parte, din care vor fi racordate imobilele, prin cabluri armate de tip CYABY pozate îngropat, echipat cu contor de energie electrică. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de către furnizorul local.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin surse proprii, utilizând combustibili gazoși și/sau pompe de căldura alimentate cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

Conectarea la **rețelele de telecomunicații** ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din trei terenuri proprietate privată, cu o suprafață totală de 4 343,00 mp, înscrise în C.F. nr. 75104, 75105 și 74973 Zalău cu nr. cad. 75105 (S=1 200,00 mp), 75104 (S=1 240,00 mp), respectiv 74973 (S=1 903,00 mp), cu acces din str. Gh. Pop de Băsești prin intermediul drumului privat înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PEDA MIHAI și soția PEDA THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11). Din drumul privat menționat anterior se propune realizarea unui acces auto pentru parcela înscrisă cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău.

Indici urbanistici admiși prin P.U.G. aflat în vigoare:

P.O.T. _{max.} = 30,00%; C.U.T. _{max.} = 0,90.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

P.O.T. _{max.} = 13,85%; C.U.T. _{max.} = 0,27.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de S/D+P+1E / P+1E+M.

Înălțimea maximă la streșină/ cornișă – 7,50 m.

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă. Complementar funcțiunilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă - UTR L1

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale;
- Locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun);

- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.;

- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	500	12-15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

(3) – se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

Documentația tehnică - proiect nr. 3/2024 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Paul Pop - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-*

cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010–2000 elaborat de MLPAT² și în concordanță cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000 elaborat de MLPAT³.

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 113 din 13.02.2024, cu valabilitate până la data de 13.02.2026, emis în scopul declarat pentru: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMA STADALĂ”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 113 din 13.02.2024, cu valabilitate până la data de 13.02.2026;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 1/2) și GĂVRA RALUCA (cota 1/2), pentru terenul înscris cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău, în suprafață de 1 200,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA, pentru terenul înscris cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău, în suprafață de 1 240,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11), pentru terenul înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, în suprafață de 1 903,00 mp;

- Aviz de oportunitate nr. 3 din 04.04.2024, corectat prin referatul nr. 90513 din 18.11.2024 și aprobat de primarului Municipiului Zalău ;

- Avizul arhitectului-șef nr. 7 din 26.09.2024, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 26.09.2024, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 34 din 29.08.2024 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 1035/08.04.2024 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060240300801 din 08.03.2024 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 214603041/10.04.2024 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

² Aprobabil prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

³ Aprobabil prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

- Aviz tehnic nr. 55 din 16.04.2024 emis de către S.C. ORANGE Romania Communications S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

- Aviz de principiu nr. 650 din 11.04.2024 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 188 din 25.07.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 182 din 09.08.2024 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 60 din 22.07.2024 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 251682/22.07.2024;

- Adresa nr. 3452 din 05.08.2024 emisă de către Administrația Națională Apele Române prin Administrația Bazinală de apă Someș Tisa – Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 947379 din 13.09.2024 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 398 din 08.07.2024 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Avizele geotehnice preliminare întocmit de către ing. geolog Lucian Pop (S.C. GEOGROUND SOLUTIONS S.R.L.-D. – Cluj-Napoca);

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin O.P. nr. 587967674 din 07.10.2024.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism sus-menționată se propune a fi de **3 ani** de la data aprobării.

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere toate cele de mai sus, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat.

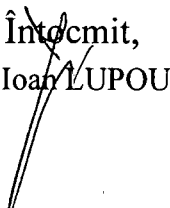
Arhitect-sef
arh. Vlad Andrei PETRE



Șef Serviciu,
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
Ing. Ioan LUPOU



Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Primăria Municipiului ZALĂU
Nr. 93744 din 27.11.2024

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de CULDA CĂTĂLIN cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău, înregistrată la nr. 70341 din 10.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 26.09.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N., constituit din trei terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 4 343,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Inițiatori: CULDA CĂTĂLIN cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,
PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,
GĂVRA RALUCA cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,
BALLA BERTA , BALLA MOZES , BALLA FERENC , KIS ERZSEBET , HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU .

Proiectant: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. 33B, bl. C6, ap. 3

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Paul POP

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1). Amplasamentul studiat este situat pe str. Gh. Pop de Băsești și este constituit din trei terenuri, situate în intravilan după cum urmează: 1. teren în suprafață de 1 240,00 mp, înscris cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău, proprietate privată a numiților PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA; 2. teren în suprafață de 1 200,00 mp, înscris cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 1/2) și GĂVRA RALUCA (cota 1/2); 3. teren în suprafață de 1 903,00

mp, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PEDA MIHAI și soția PEDA THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11). Zonă studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord de proprietăți private, la sud de drum privat, la est de str. Gheorghe Pop de Băsești, iar la vest de proprietate privată.

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

- **UTR:** L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale, înșiruite sau cuplate. Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m;
- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- $H_{max} = D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult;
- **P.O.T.** $_{max} = 30\%$;
- **C.U.T.** $_{max} = 0,90$ mp S_{dc} / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR:** L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale;
- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- $H_{max} = S/D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic);
- **P.O.T.** $_{max} = 30\%$;
- **C.U.T.** $_{max} = 0,90$ mp S_{dc} / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - 3,00 m față de una din laturile parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - 5,0 m;

- **circulații și accese** - se propune realizarea unui acces auto către terenul înscris cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 din drumul privat înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, ce se află în directă legătură cu str. Gh. Pop de Băsești. Totodată, din aceasta din urmă se va constitui și un acces direct către parcela înscrisă cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău;
- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar. Rețelele de apă, canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietatea publică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 113 din 13.02.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect-sef
arh. Vlad Andrei PETRE

Șef Serviciu,
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
Ing. Ioan LUPOU



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
 Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Nr. 92018 din 21.11.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PENTRU ETAPA PREGĂTITOARE ȘI ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ”

situat în mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N., pentru imobilul constituit din teren în suprafață de 1 240,00 mp, înscris cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău, proprietate privată a numiților PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA, teren în suprafață de 1 200,00 mp, înscris cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 1/2) și GĂVRA RALUCA (cota 1/2), teren în suprafață de 1 903,00 mp, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11).

Beneficiari: CULDA CĂTĂLIN cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,
PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,
GĂVRA RALUCA cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,
BALLA BERTA , BALLA MOZES ,
BALLA FERENC , KIS ERZSEBET , HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU .

Având în vedere prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/ 2010 de aprobare a *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale

Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, s-au finalizat primele două etape de informare și consultare a publicului, respectiv etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării documentației.

Amplasament

Imobilul este constituit din trei terenuri situate în intravilanul Municipiului Zalău, după cum urmează: 1. teren în suprafață de 1 240,00 mp, înscris cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău, proprietate privată a numiților PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA; 2. teren în suprafață de 1 200,00 mp, înscris cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 1/2) și GĂVRA RALUCA (cota 1/2); 3. teren în suprafață de 1 903,00 mp, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15) și PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11).

Amplasamentul studiat se află pe str. Gh. Pop de Băsești, F.N.

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului:

pentru etapa I – ing. Ioan Lupou din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon 0260/610550, int. 137;

pentru etapa II – arh. Alexandru-Marian Radu din cadrul aceluiași Serviciu menționat anterior, telefon 0260/610550, int. 143.

Documentele eliberate de Municipiul Zalău în vederea elaborării documentației de urbanism, care au ca finalitate aprobarea acesteia, sunt:

- C.U. nr. 113 din 13.02.2024 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;

- Avizul de oportunitate al Arhitectului-șef nr. 3 din 04.04.2024, corectat prin referatul nr. 90513 din 18.11.2024;

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 21.05.2024 – 26.06.2024.

În data de 21.05.2024 s-a întocmit anunțul public nr. 40767 cu privire la intenția beneficiarilor PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA împreună cu CULDA CĂTĂLIN și GĂVRA RALUCA pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ”, situat în mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N.

Acest anunț public a fost afișat în data de 21.05.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 24.05.2024 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 12.06.2024, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 26.06.2024.

În cadrul acestei etape nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 12.08.2024 – 05.09.2024.

S-a întocmit anunțul public nr. 62812 din 12.08.2024 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 12.08.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*), iar prin grija beneficiarului, în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 15.08.2024, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații cu Publicul* până în data de 05.09.2024 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă.

Astfel, cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, drept pentru care se întocmește prezentul **Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor** privind documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ”, situat în mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N.

VICEPRIMAR
Călin-Cristian FORT



ARHITECT-ŞEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ŞEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
Ing. Ioan LUPOU



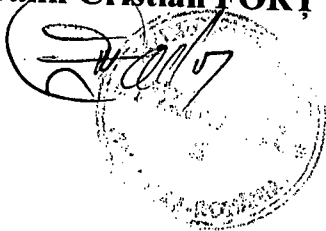
MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 90513 din 18.11.2024.

APROBAT,

VICEPRIMAR
Călin Cristian FORT



ARHITECT - ȘEF
arh.VLAD – ANDREI PETRE



ȘEF SERVICIU
ing.TEREZIA GĂVRĂ



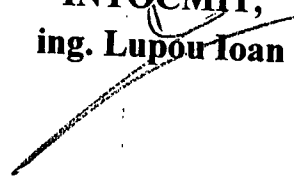
REFERAT

Privind corectarea Avizului de Oportunitate nr. 3 din 04.04.2024 , emis pentru **MUNICIPIUL ZALĂU**, în scopul : „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ**”, municipiul Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești, F.N..

Vă rog să aprobați corectarea Avizului de Oportunitate nr. 3 din 04.04.2024, în ceea ce privește includerea unui drum privat de acces, situat la sud de terenul cu nr. cad. 75105 în C.F. nr. 75105 Zalău, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973, proprietate privată a numiților **CULDA CĂTĂLIN** (cota 100/1903, sub B13), **GĂVRA RALUCA** (cota 100/1903, sub B15) și **PREDA MIHAI** și soția **PREDA THEODORA** (cota 200/1903, sub B14) împreună cu numiții **BALLA BERTA** (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), **BALLA MOZES** (cota 1225/1903, sub B5), **BALLA FERENC** (cota 825/1903, sub B6), **KIS ERZSEBET** (cota 1225/1903, sub B7), **HORVATH LASZLO ROMEO** și soția **HORCATH MONICA LAVINIA** (cota 1225/1903, sub B8) și **BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA** și soțul **BĂBĂNAȘ ALEXANDRU** (cota 678/1903, sub B11), aflat în directă legătură cu str. Gheorghe Pop de Băsești, conform Cererii nr. 89925 din 14.11.2024.

Totodată, din aceasta din urmă se va constitui și un acces direct către parcela înscrisă cu nr. cad. 75104 în C.F. nr. 75104 Zalău.

ÎNTOCMIT,
ing. Lupou Ioan





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax: (40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Se aprobă
Primar
Ionel Ciunt
(Signature)

Ca urmare a cererii adresate de Culda Cătălin și Preda Mihai, cu domiciliul în județul Sălaj, municipiul Zalău, Str. Victor Deleu, nr. 17, bl. G12, sc. -, et. -, ap. 12, înregistrată cu nr. 14820 din 21.02.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 3 din 04.04.2024

pentru elaborare: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMA STADALĂ.” - situat în Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților Culda Cătălin și Găvra Raluca, înscris în C.F. nr. 75105 Zalău, nr. cad. 75105, în suprafață de 1.200 mp, teren proprietate privată a numiților Preda Mihai și soția Preda Theodora, înscris în C.F. nr. 75104 Zalău, nr. cad. 75104, în suprafață de 1.240 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

C.F. 4943, nr. Cad. 4943, în suprafață de 1903 mp - Conform

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților Culda Cătălin și Găvra Raluca, înscris în C.F. nr. 75105 Zalău, nr. cad. 75105, în suprafață de 1.200 mp, teren proprietate privată a numiților Preda Mihai și soția Preda Theodora, înscris în C.F. nr. 75104 Zalău, nr. cad. 75104, în suprafață de 1.240 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești, nr. F.N..

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G. 2023 Zalău - L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă.

Funcțiuni admise în zonă conform P.U.Z.:

Conform P.U.G. 2023 Zalău - L1 – SUNT ADMISE următoarele utilizări: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire; servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care

asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. SUNT ADMISE CU CONDIȚIONĂRI următoarele utilizări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în Municipiul Zalău. SE INTERZIC URMĂTOARELE UTILIZĂRI: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILE parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: (1) - dimensiuni minime: înșiruit – suprafața min. 150 mp, front la stradă – 8 m; cuplat – suprafața min. 200 mp, front la stradă – 12 m; izolat – suprafața min. 500 mp, front la stradă – 12 m; (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; (3) – se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la

cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și /sau balcoane; se impune retragerea cu minim 3 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; în cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. **PARCELA ESTE CONSTRUIBILĂ** numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări); pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu; accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare; se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare in

interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă; se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri etc.) sau de decorație; se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori); nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate; nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc; nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament; tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri; elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei; terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale: pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. **ÎMPREJMUIRI:** gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietari vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m; nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate; se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POTmax=30%, CUTmax=0.9. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți. Parcela este situată în zonă cu interdicție de construire până la întocmire documentație P.U.Z. Întocmirea PUZ-ului se va face pe un areal delimitat de limite naturale.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMA STADALĂ.” - situat în Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești , nr. F.N..

UTILIZĂRI ADMISE

UTR PROPUȘ: Zona locuințe – subzona locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă.

Funcțiuni admise/Reglementări urbanistice propuse:

Locuințe semicolective;

Locuințe individuale;

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;

Căi de acces, parcaje;

Spații plantate/Parcuri;

Locuri de joacă pentru copii;

Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Bilant teritorial

S.teren = 4.343 mp

P.O.T. max.existent = 30,00 % - UTR- L1,

C.U.T. max.existent = 0,90 - UTR - L1,

P.O.T. max.propus = 30,00% - UTR- L1,

C.U.T. max.propus = 0,90 - UTR- L1,

Regim max. înălțime: D+P+1E / P+1E+M,

H_{max} propus = + 7,50m - la cornișă .

Retragere aliniament – min. 5,00 m.

Retrageri laterale (pe una din laturi) – H/2, dar nu mai puțin de 2,00m.

Retrageri laterale (pe latura opusă) – H/2, dar nu mai puțin de 3,00m.

Retrageri posterioare – H/2, dar nu mai puțin de 5,00m.

Reglementările urbanistice propuse prin P.U.Z. , vor rămâne neschimbate conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

4. *Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:*
- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
 - rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric, se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.
5. *Capacitățile de transport admise:* toate categoriile de transport rutier.
6. *Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:*
- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
 - b) Avizul administratorului rețelei electrice;
 - c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
 - d) Avizul administratorului de salubritate;
 - e) Avizul administratorului de telefonizare;
 - f) Avizul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism;
 - g) Aviz O.C.P.I. de începeră a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
 - h) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
 - i) Aviz D.S.P. ;
 - j) Acord securitatea la incendiu;
 - k) Aviz Poliția rutieră ;
 - l) Aviz S.G.A.;
 - m) Aviz Agentia de Protectia Mediului;
 - n) Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;
 - o) Avizul arhitectului șef.

7. *Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:*

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019, după cum urmează:*

1. Etapa pregătitoare

- pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B, Model panou 2.

3. Etapa aprobării planului

- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);
- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiul Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 113 din 13.02.2024, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICE PRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Lupou Ioan

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 113 din 13.02.2024

În Scopul: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMA STADALĂ

Ca urmare a cererii nr. 7644 din 29.01.2024 adresată de **CULDA CĂTĂLIN ȘI PEDA MIHAI**, cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal sc. et. ap. telefon/fax e-mail

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Gheorghe Pop de Băsești nr. F.N. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.4/2018, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALĂU nr. 98/27.04.2023,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților: **CULDA CĂTĂLIN** și **GĂVRA RALUCA**, înscris în C.F. nr. 75105 Zalău, nr. cad. 75105, în suprafață de 1.200 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. În CF nu sunt trecute sarcini. 2. Accesul se realizează din str. Gh. Pop de Băsești prin imobil înscris în C.F. 74973 Zalău, nr. cad. 74973 în suprafață de 1.903 mp din care numiții dețin, fiecare, cota de 100/1903 și este situat, parțial, în intravilanul Municipiului Zalău. În CF nu sunt trecute sarcini. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. 3. Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților: **PEDA MIHAI** și soția, **PEDA THEODORA**, înscris în C.F. nr. 75104 Zalău, nr. cad. 75104, în suprafață de 1.240 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. 4. Accesul se realizează din str. Gh. Pop de Băsești prin imobil înscris în C.F. 74973 Zalău, nr. cad. 74973 în suprafață de 1.903 mp din care numiții dețin, fiecare, cota de 200/1903 și este situat, parțial, în intravilanul Municipiului Zalău. În CF nu sunt trecute sarcini. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2023 Zalău - L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă. Categoria de folosință conform C.F. - livadă. Imobilul se află în zona "D" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. 2023 Zalău - L1 - SUNT ADMISE următoarele utilizări: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), medicale veterinar, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. SUNT ADMISE CU CONDIȚIONĂRI următoarele utilizări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notari, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în Municipiul Zalău. SE INTERZIC URMĂTOARELE UTILIZĂRI: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILE parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: (1) - dimensiuni minime: înșiruit - suprafața min. 150 mp, front la stradă - 8 m; cuplat - suprafața min. 200 mp, front la stradă - 12 m; izolat - suprafața min. 500 mp, front la stradă - 12 m; (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; (3) - se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexe de orice fel; în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0

metri; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și /sau balcoane; se impune retragerea cu minim 3 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; în cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însoțire care să confirme că este asigurată însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 /2Zore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însoțire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. PARCELA ESTE CONSTRUIBILĂ numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări); pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu; accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare; se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă; se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri etc.) sau de decorație; se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabariul acestora în comparație cu vecinătățile etc. nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori); nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate; nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc; nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament; tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri; elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei; terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale: pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m; nu sunt admise împrejurimi din balustrii sau elemente din beton prefabricate; se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POTmax=30%, CUTmax=0.9. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți. Parcela este situată în zonă cu interdicție de construire până la întocmire documentație P.U.Z. Întocmirea PUZ-ului se va face pe un areal delimitat de limite naturale.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMA STADALĂ

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin care se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU); Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; O.C.P.I. (Aviz de începere a lucrărilor și recepția lucrărilor topografice); Aviz S.G.A.; Avizul Arhitectului Șef; Extras din planul cadastral, elaborat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; Acord securitatea la incendiu; Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă; Aviz Poliția Județeană; Acord ISU;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2.

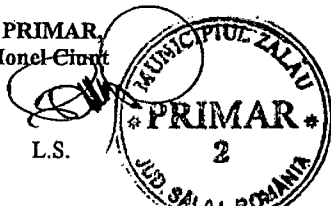
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă aviz Comisia de Urbanism; Costuri conform Art. 59, alin. (2) din Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019; și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

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

PRIMAR,
Ionel Ciort

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 52,09 lei, conform Ordin nr. 154430572091/154780848981 din 29.01.2024

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,
Ioan Lupou

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

.....

L.S.

SECRETAR GENERAL,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

ȘEF SERVICIU,

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă