



**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

AVIZAT  
SECRETAR GENERAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) –  
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI  
AMENAJĂRI EXTERIOARE pe teren proprietate privată, în suprafață de 1835 mp,  
înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861, situat în intravilanul Municipiului  
Zalău, pe strada Corneliu Coposu nr. 127C*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 6939/28.01.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 6941/28.01.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 825/27.08.2024, cu valabilitate până la data de 27.08.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 6941/28.01.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 6081/27.01.2025, nr. ...., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 7/26.09.2024;

În conformitate cu prevederile art. 25, art. 32 alin.1 lit. d), art. 45 lit. c), art. 48, 49, 50, 56 alin. 6, art. 57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, 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 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

În temeiul prevederilor Legii 52/2003 republicată privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În baza prevederilor art. 163 (1) din OUG nr. 57/2019 și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 307/04.11.2024, de desemnare a domnului Călin-Cristian Forț având funcția de viceprimar al municipiului Zalău, să exercite primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului municipiului Zalău

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

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „**Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**, pe teren proprietate privată, în suprafață de 1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861, situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Corneliu Coposu nr. 127C, beneficiar **CRİȘAN IMOBILIARE S.R.L.**; documentație **Anexă** 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 de Detaliu 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"

**P. PRIMAR**  
**VICEPRIMAR Călin-Cristian Fort**





## 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](mailto:primaria@zalausj.ro)

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. înreg. 6939 din 28.01.2025

### REFERAT DE APROBARE

#### PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**  
- pe teren proprietate privată a numitei CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., în suprafață de  
1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul  
Municipiului Zalău , pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

**INIȚIATOR/ELABORATOR PUD: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., cu sediul  
în Municipiul Zalău, strada Morii, nr. 1A, Județul Sălaj.**

Conform Art. 48, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Având în vedere:

**Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.**

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

**UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun – (LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și

organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), 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 mobile; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni 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 precolectare 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: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea

acesteia; 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 m; 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 m 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 m; 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 m; 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 oră 1/2 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; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1oră 1/2 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; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 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. 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. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:  $D+P+2E/P+2E+M$  (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. **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. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care

administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, 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.  $H_{max} = \frac{D+P+2E}{P+2E+M}$  (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POT max.=40%, CUT max.=1,85. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) – **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE** “ - pe teren proprietate privată a numitei **CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L.**, în suprafață de 1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

*Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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**  
**P. Primarul Municipiului Zalău,**  
**Călin-Cristian FORT**



DUAAS/SUAT7/LI/2EX



## 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](mailto:primaria@zalausj.ro)

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Nr. înreg. 6941 din 28.01.2025

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINTE  
COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**  
- pe teren proprietate privată a numitei CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., în suprafață de  
1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul  
Municipiului Zalău, pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

**INIȚIATOR/ELABORATOR PUD: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., cu sediul  
în Municipiul Zalău, strada Morii, nr. 1A, Județul Sălaj.**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, (în calitate de inițiator);
- Prevederile Art. 48, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

**Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023**  
- L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun – (LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim



necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), 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 mobile; 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 precolectare 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: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; 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 m; 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 m 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 m; 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 m; 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 oră 1/2 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; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 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; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 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. 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. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:  $D+P+2E/P+2E+M$  (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. 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. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de

construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, 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.  $H_{max} = D+P+2E / P+2E+M$  (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult.  $POT_{max.}=40\%$ ,  $CUT_{max.}=1,85$ . Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) – **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE** “ - pe teren proprietate privată a numitei **CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L.**, în suprafață de 1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

**Indici urbanistici propuși:**

- Suprafața de teren la care se calculează indicii urbanistici:  $St.= 1835,00$  mp.
- $POT_{max} : 40 \%$
- $CUT_{max} : 1,85$ .

Se propun două construcții cu funcțiunea de locuință colectivă mică cu maxim 6 apartamente. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea de locuire.

- **Regimul de înălțime maxim permis :**  $H_{max} = D+P+2E / P+2E+M$  (10,5 m la cornișă/atic).
- **Regimul de înălțime propus :**  $D+P+2E$ , (10,5 m la cornișă/atic).

Se propun următorii indici urbanistici:

- $P.O.T._{max.}$  propus = 40 %
- $C.U.T._{max.}$  propus = 1,85.

## **Accesul pietonal și auto .**

### ***Accesuri carosabile:***

Accesul la imobil se realizează din str. Corneliu Coposu, printr-un drum aflat în proprietate privată: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L. asupra cotei de 119/512-a parte din A+4,5, cumparare act nr. 3612/2010, incheiere CF. nr. 10085/06.05.2010.

### ***Accesuri pietonale:***

Accesurile 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 lățimea liberă de minim 1,50 m și înălțimea de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

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 profilul longitudinal max. 5%/ în profil transversal max. 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 max. 1,5 cm.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din drumul public, str. Alexandru Ioan Cuza, cu sens unic de pe latura vestică.

### ***Parcaje:***

Se vor prevedea parcări - necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HG 525/1996.

Este interzisă parcare și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (căi de circulație, spații verzi, etc).

Se vor prevedea parcări – necesarul de parcaje va fi 2 locuri / apartament.

Deșeurile menajere. Gunoiul menajer se va colecta selectiv în containere din PVC și se va transporta periodic prin unitatea specializată la rampa de gunoi.

### ***Asigurarea utilităților:***

*Zona dispune de echipare tehnico-edilitară , astfel că se vor prevedea următoarele rețele exterioare necesare asigurării cu utilități a imobilului:*

### ***Alimentare cu apă***

***Alimentarea cu apă potabilă*** va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă din drumul privat de pe latura nordică, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. În zona drumului de acces pe amplasamentul studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu DN 20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un

racord din conducte de PEID cu diametru exterior de 50 mm, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

### **Canalizarea menajeră**

**Canalizarea menajeră** va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi amplasat în zona drumului de acces pe amplasamentul studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura 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. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă de pe drumul privat din partea de nord a parcelei studiate.

### **Rețele de canalizare pluvială:**

**Apele pluviale** vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200/250 mm. Apele pluviale de pe suprafața învelitorii vor fi colectate prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor vă urmării 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. Apele pluviale vor fi descărcate rețeaua existentă.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

**Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.**

### **Alimentare cu energie electrică**

**Alimentarea cu energie electrică** va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă din drumul privat de pe latura nordică, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat. De la blocul de măsură și protecție va fi racordat imobilul studiat prin cablu de tip cyaby montat îngropat.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

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

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă. Beneficiarii investiției vor încheia un contract cu o firmă specializată pentru asigurarea accesului la telefonie și internet.

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 investiției propuse este situat în intravilanul municipiului Zalău, strada Corneliu Coposu, nr. 127C, identificat în C.F. NR. 54861, NR. CAD. 54861. Terenul are o suprafață de 1835 mp, este proprietate privată a numitei CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L..

### **Indici urbanistici existenți și propuși:**

#### **Bilanț teritorial:**

- Sconstruită estimată = 604,26 mp.
- Sdesfășurată estimată = 2335,68 mp.

- **P.O.T.propus în PUD = 32,92 %**
- **P.O.T.max. conform R.L.U. = 40,00 %**
- **C.U.T. propus în PUD = 1,27**
- **C.U.T.max. conform R.L.U. = 1,85**

- Suprafața de teren la care se calculează indicii urbanistici: St.= 1835,00 mp.
- Regimul de înălțime – D+P+2E.
- Hcornișă max. = 10,50 m.

Documentația tehnică, proiect nr. 7/2024 întocmit de S.C. Atelier Contrast 2 S.R.L.- Zalău, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Pop G. Paul, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU, indicativ GM 009 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 825/27.08.2024, emis în scopul: „*Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI , ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE* “ - pe teren proprietate privată a numitei CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., în suprafață de 1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul Municipiului Zalău , pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

**Respectiv:**

- Certificat de Urbanism nr. 825/27.08.2024, cu valabilitate până la data de 27.08.2026 .
- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54831 Zalău, nr. cad. 56861, în suprafață de 1.835 mp.
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Compania de Apă Someș S.A., nr. 2780 din 09.09.2024;
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060240903663 din 11.09.2024;
- Aviz favorabil - DELGAZ GRID S.A. nr. 214783066/18/09/2024 ;
- Aviz pozitiv condiționat ORANGE Romania Communications S.A. nr. AFO818451/15941/14673 din 24.10.2024, Condiții tehnice S.C. PROTELCO S.A. nr. AFO818451/15941 din 22.10.2024;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr.1400/11.09.2024.
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr. 264 din 23.09.2024;
- Aviz favorabil a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 610/24/SU-SJ din 25.11.2024;
- Aviz de Principiu nr. 76 din 10.09.2024 – Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier.
- Adresa Nr. 6753 din 10.09.2024, Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj.
- Proces Verbal de Recepție nr. 592 / 20.09.2024 , emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj ;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Lăpuște Dragoș Gelu (S.C. DRA GEOFOR S.R.L., Satu Mare - 320/ 2024);
- Avizul arhitectului șef – nr. 7 din 26.09.2024.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism mai 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 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

**P. ARHITECT ȘEF**  
**arh. Alexandru-Marian RADU**



**ȘEF SERVICIU**  
**ing. Terezia GĂVRĂ**



**ÎNTOCMIT**  
**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](mailto:primaria@zalausj.ro)

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. 6081 din 27.01.2025.

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU**  
**ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PRIVIND DOCUMENTAȚIA:**

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE** - pe teren proprietate privată a numitei **CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L.**, în suprafață de 1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul Municipiului Zalău , pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

**BENEFICIARI: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în Municipiul Zalău, strada Morii, nr. 1A, Județul Sălaj.**

**PROIECTANT: Atelier Contrast2 SRL, arh. Paul Pop , cu sediul în localitatea Zalău, județul Sălaj.**

**CERTIFICAT DE URBANISM - nr. 825 din 27.08.2024.**

**AMPLASAMENT: Municipiul Zalău, strada Corneliu Coposu, nr. 127C.**

Având în vedere prevederile *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.*, s-a finalizat etapa de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa elaborării propunerilor necesară în vederea aprobării Planului.

## **Amplasament:**

**Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCR nr 98 din 27.04.2023** - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

### **Funcțiuni admise în zonă:**

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun – (LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), 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 mobile; 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

## **Amplasament:**

**Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCR nr 98 din 27.04.2023** - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

### **Funcțiuni admise în zonă:**

**UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun – (**LOCUINȚE COLECTIVE MICI:** Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), 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 mobile; 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 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: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; 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 m; 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 m 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 m; 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 m; 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 oră 1/2 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; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 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 alineatul 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; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 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. 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. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: D+P+2E/P+2E+M (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. **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,

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 oră 1/2 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; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 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; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 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. 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. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:  $D+P+2E/P+2E+M$  (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. **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. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, 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.  $H_{max} = D + P + 2E / P + 2E + M$  (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POT max.=40%, CUT max.=1,85. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

**Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului:**  
ing. Lupou Ioan din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0260-610550, int. 137.

**Acte eliberate de municipiul Zalău** în vederea elaborării documentației de urbanism, care are ca finalitate aprobarea acesteia, sunt:

- Certificatul de Urbansim nr. 825 din 27.08.2024, emis în scopul:
- **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE ”.**

**BENEFICIARI: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în Municipiul Zalău, strada Morii, nr. 1A, Județul Sălaj.**

Potrivit *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, autoritatea publică locală are obligația de a notifica proprietarii imobilelor vecine pe toate laturile celei care a generat întocmire PUD de intenția elaborării planului și de propunerile documentației de urbanism.

Proprietarii parcelelor vecine au fost notificați de intenția de elaborare și propunerile planului urbanistic de detaliu prin adrese și trimise prin intermediul Poștei Române.

Observațiile acestora puteau fi depuse în scris la Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice, din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 25.10.2024.

Din partea proprietarilor notificați nu s-au primit observații sau sugestii în ceea ce privește planul urbanistic de detaliu în cauză.

În cadrul etapei de informare și consultare a publicului, s-au parcurs toți pașii necesari, în conformitate cu prevederile *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.*

Astfel este finalizată etapa elaborării planului, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru Etapa elaborării propunerilor privind documentația: „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE* - pe teren proprietate privată a numitei CRİȘAN IMOBILIARE S.R.L., în suprafață de 1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul Municipiului Zalău , pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

VICEPRIMAR

Călin-Cristian FORT



P.ARHITECT-ȘEF

arh. Alexandru-Marian RADU

ȘEF SERVICIU

ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,  
Ing. Ioan Lupou



Potrivit *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, autoritatea publică locală are obligația de a notifica proprietarii imobilelor vecine pe toate laturile celei care a generat întocmire PUD de intenția elaborării planului și de propunerile documentației de urbanism.

Proprietarii parcelelor vecine au fost notificați de intenția de elaborare și propunerile planului urbanistic de detaliu prin adrese și trimise prin intermediul Poștei Române.

Observațiile acestora puteau fi depuse în scris la Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice, din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 25.10.2024.

Din partea proprietarilor notificați nu s-au primit observații sau sugestii în ceea ce privește planul urbanistic de detaliu în cauză.

În cadrul etapei de informare și consultare a publicului, s-au parcurs toți pașii necesari, în conformitate cu prevederile *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.*

Astfel este finalizată etapa elaborării planului, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru Etapa elaborării propunerilor privind documentația: „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE* - pe teren proprietate privată a numitei CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L., în suprafață de 1835 mp, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861 și este situat în intravilanul Municipiului Zalău , pe strada Corneliu Coposu, nr. 127C..

VICEPRIMAR

Călin-Cristian FORT



P.ARHITECT-ȘEF

arh. Alexandru-Marian RADU

ȘEF SERVICIU

ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,  
Ing. Ioan Lupou