



**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 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE,  
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 30451/14.04.2026 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 30452/14.04.2026 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 879/23.09.2025, cu valabilitate până la data de 23.09.2027, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 30452/14.04.2026;

Raportul informării și consultării publicului nr. 21279/13.03.2026, nr. ...., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 11/03.12.2025;

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 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 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, pe teren proprietate privată, în suprafață de 1852 mp, înscris în C.F. nr. 79430 Zalău, nr. cad. 79430, situat în



intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Str. Episcopiei nr. 10A, beneficiar **CRİȘAN REZIDENȚIALE 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"

**PRIMAR**  
**Florin Florian**







## 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-Şef  
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 30451 din 14.04.2026

### REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru**

**„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE,  
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Episcopiei, nr. 10A, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 852,00 mp, proprietate privată a S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., înscris cu nr. cad. 79430 în C.F. nr. 79430 Zalău.

Conform art. 48, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

Având în vedere:

**Amplasamentul** 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. Imobilul se află în zona „B” de impozitare fiscală a Municipiului Zalău.

**Funcțiunile admise în zonă** (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE:** locuințe, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.; 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. **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. 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). Disponerea 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.

**UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; disponerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice disponerea de piloneti 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 refofosibile; 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) 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. Adâncimea parcelei va fi 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. 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.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure 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. 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).

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**  $H_{max}=D+P+1E/ P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult.

**MANSARDA** (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent.

**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:** 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 va asigura un spațiu verde 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 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri 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 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. 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 (P.U.D.) pentru **„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Episcopiei, nr. 10A**, constituit din teren proprietate privată a numitei **CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L.**, înscris în C.F. nr. 79430, Zalău, nr. cad. 79430, în suprafață de 1 852,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

Prin planul urbanistic de detaliu se propune amplasarea a trei construcții cu funcțiunea de locuințe semicolective cu câte 4 apartamente fiecare. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea de locuire. Construcțiile vor avea un regim de înălțime S+P+1E, înălțimea maximă de 7,5 m la cornișă/streașină și se vor integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei și amenajarea accesului auto din str. Episcopiei, nr. 10A.

**FUNȚIUNILE 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. Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 construcțiile vor urma panta naturală a terenului, iar înălțimea construcțiilor se va raporta la panta naturală a terenului. Înălțimea maximă a clădirilor – exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe / streășină sau limita superioară a parapetului terasei. Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientată spre stradă a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel. Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

Se vor prevedea parcări – 2 locuri / apartament. Se propune o zonă verde cu loc de joacă, respectiv un spațiu cu rol de punct gospodăresc pe latura sudică a parcelei. Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale. Construcția se va amplasa la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m față de limita posterioară. Se vor retrage la o distanță minimă de 5.00 m față de aliniament (se va păstra aliniamentul existent în zonă).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră ½ 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.

- **funcțiuni predominante** – locuințe;
- **H<sub>max</sub>** = S+P+1E (7,5 m la cornișă/ atic);
- **P.O.T.<sub>max</sub>** = 30%;
- **C.U.T.<sub>max</sub>** = 0,90 mp S<sub>dc</sub> / mp teren;

#### **Prevederi P.U.D. propuse:**

- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m (se va păstra aliniamentul existent);
- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - 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

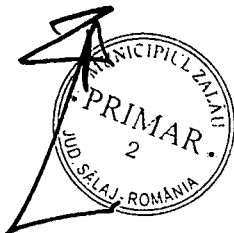
metri; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre 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 1,5 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.

- **circulații și accese** - accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din drumul public, str. Episcopiei, de pe latura nordică, prin C.F. nr. 79431, nr. cad. 79431, drum privat cu profil de 8 m (1 m trotuar, 6 m carosabil, 1 m trotuar) cu întoarcere la capăt.

- **clădiri** - construirea a trei locuințe semicolective cu 4 apartamente.

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,**  
**Florin FLORIAN**





# 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-Şef  
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 30452 din 14.04.2026

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru

#### **„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Episcopiei, nr. 10A, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 852,00 mp, proprietate privată a S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., înscris cu nr. cad. 79430 în C.F. nr. 79430 Zalău. Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 30451 din 14.04.2026 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

- Conform art. 48, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate, după cum urmează:

**Amplasamentul** - 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.

**Funcțiunile admise în zonă** (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - LOCUINȚE SEMICOLECTIVE: locuințe, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.; 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. 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. 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). Disponerea 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. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; disponerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice disponerea de piloneți zăbrelți (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. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** 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. Adâncimea parcelei va fi 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. 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 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 3,0 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 ½ 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. Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

**CIRCULAȚII ȘI ACCESURI:** 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.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** 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:**  $H_{max}=D+P+1E/ P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **MANSARDA** (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **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:** 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 va asigura un spațiu verde 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 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri 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 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mp Sd/mp teren. 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 (P.U.D.) pentru „**CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Episcopiei, nr. 10A, constituit din teren proprietate privată a numitei CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., în suprafață de 1 852,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

#### **Indici urbanistici propuși prin P.U.D.:**

- P.O.T. <sub>propus</sub> = 29.93%; C.U.T. <sub>propus</sub> = 0,89;
- $H_{max} = S + P + 1E$ ;
- P.O.T. <sub>max</sub> = 30% conform PUG;
- C.U.T. <sub>max</sub> = 0.90 mp S<sub>dc</sub>/ mp teren conform PUG;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m (se va păstra aliniamentul existent);
- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - 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 1,5 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.

### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice în conformitate cu prevederile menționate la art. 25 și Anexa 4 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea *Regulamentului general de urbanism*, republicat, cu modificările și completările ulterioare. 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 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.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din drumul public, str. Episcopiei, de pe latura nordică, prin C.F. nr. 79431, nr. cad. 79431, drum privat cu profil de 8 m (1 m trotuar, 6 m carosabil, 1 m trotuar) cu întoarcere la capăt.

### **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele 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%.

### **Circulații, accese, parcări și garaje**

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 obstructionate 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.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, suprateeran, 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. 9<sup>1</sup> de la pct. II.2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare.

### **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.

### **Asigurarea utilităților**

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Episcopiei.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Episcopiei, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată va fi prevăzută o firidă de distribuție de tip E2+6 din care vor fi conectate firidele de distribuție și contorizare propuse pentru fiecare imobil separat, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Vor fi utilizate firide de distribuție, contorizare și protecție cu patru contoare de energie electrică. Conectarea imobilelor se va realiza individual pentru fiecare locuință, de la firida de distribuție și contorizare, prin cabluri armate pozate subteran. Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local. Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Episcopiei, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. La limita de proprietate a amplasamentul studiat va fi prevăzut un cămin de apometru general, echipat cu contor de apă cu DN 20

---

<sup>1</sup> art. 9 – Staționarea autovehiculelor

mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru general 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. Pentru fiecare imobil va fi prevăzut cămin de apometre echipat cu 4 contoare de apă cu DN 15 mm, clasa de precizie C. Căminul de apometre va fi racordat la rețeaua principală de alimentare cu apă din incintă, prin intermediul unui branșament din conducte de PEID cu De 40 mm, pozat îngropat. Apartamentele din imobile vor fi alimentate cu apă potabilă prin racorduri separate (4 racorduri) de la căminele de apometre propuse. Racordurile vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 25 mm pozate îngropat. 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 va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160 mm pozate îngropat sub adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Fiecare imobil va fi conectat la rețeaua existentă prin racord individual. Căminele de racord la rețeaua de canalizare existentă vor fi amplasate la va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. La ieșirea din imobil și la limita de proprietate vor fi amplasate cămine de vizitare/racord conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Soluția propusă pentru descărcarea apelor uzate menajere din incintă la rețeaua publică de canalizare, este prin stație de pompare de tip compact prevăzută pentru fiecare imobil. De la stația de pompare evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei conducte de refulare din PIED cu De 50 mm, pozată îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi montat în zona limitei de proprietate a amplasamentului studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. 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.

Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Episcopiei. 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. Apele pluviale provenite de pe suprafața învelitorii și cele din zona parcărilor vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 200 și 250 mm, guri de scurgere, rigola carosabilă și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate în zona parcărilor și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm.

Colectarea apelor provenite din zona parcărilor se va realiza separat de cele provenite de pe învelitori, prin intermediul unor rigole carosabile și guri de scurgere. Apele colectate din zona parcărilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar mai apoi vor fi evacuate la cursul de apă existent.

Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. 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. Apele pluviale vor fi descărcate la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/deznisipator.

Încălzirea spațiilor din imobile va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

**Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

**EXISTENT**

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| • SUPRAFAȚĂ TEREN                     | 1852 mp     |
| • SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ                | 0 mp        |
| • SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ               | 0 mp        |
| • SUPRAFAȚĂ TEREN NEAMENAJAT          | 1852 mp     |
| • SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE | 0 mp        |
| • POT existent                        | 0 %         |
| • CUT existent                        | 0           |
| • REGIMUL DE ÎNĂLȚIME                 | -           |
| • H <sub>cornișă</sub>                | -           |
| • NR. LOCURI DE PARCARE               | -           |
| • NR. C.F.                            | 79430 Zalău |
| • NR. CAD.                            | 79430       |
| • CLASA DE IMPORTANTĂ                 | -           |
| • CATEGORIA DE IMPORTANTĂ             | -           |
| • GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC           | -           |
| • ZONĂ SEISMICĂ                       | “F”         |

**PROBUS**

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| • SUPRAFAȚĂ TEREN                     | 1852 mp             |
| • SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ                | 554.43 mp           |
| • SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ               | 1663.25 mp          |
| • SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI              | 675.12 mp           |
| • SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE | 622.45 mp           |
| • POT propus                          | 29.93 %             |
| • POT max. conform RLU                | 30 %                |
| • CUT propus                          | 0.89                |
| • CUT max. conform RLU                | 0.90                |
| • REGIMUL DE ÎNĂLȚIME                 | S+P+1E              |
| • H <sub>cornișă max</sub>            | 7.50 m              |
| • NR. LOCURI DE PARCARE               | 2 locuri/apartament |
| • NR. C.F.                            | 79430 Zalău         |
| • NR. CAD.                            | 79430               |
| • CLASA DE IMPORTANTĂ                 | III                 |
| • CATEGORIA DE IMPORTANTĂ             | D                   |
| • GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC           | III                 |
| • ZONĂ SEISMICĂ                       | “F”                 |

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din teren proprietate privată a CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., înscris în C.F. nr. 79430 Zalău cu nr. cad. 79430 (S=1 852,00 mp), cu acces din str. Episcopiei, nr.10A.

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

UTR L1: P.O.T. <sub>max.</sub> = 30,00%; C.U.T. <sub>max.</sub> = 0.90.

$H_{max} = D+P+1E/P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic)

### **Indici urbanistici propuși prin P.U.D.:**

UTR L1: P.O.T. <sub>propus</sub> = 29.93 %; C.U.T. <sub>propus</sub> = 0.89.

- **funcțiuni predominante** – locuințe;

-  $H_{propus} = S+P+1E$ ;

- P.O.T. <sub>propus</sub> = 29.93 %;

- C.U.T. <sub>propus</sub> = 0.89 mp  $S_{dc}$  / mp teren;

- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m (se va păstra aliniamentul existent);

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - 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 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 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Detaliu, funcțiunea dominantă propusă este cea de zonă de locuințe. Conform regulamentului se acceptă 3 construcții cu funcțiunea de locuință semicolectivă cu câte 4 apartamente fiecare. Construcțiile vor avea un regim de înălțime S+P+1E, înălțimea maximă de 7,5 m la cornișă/streașină.

Documentația tehnică - proiect nr. 29/2025 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Ruxandra Pop - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 009–2000* elaborat de MLPAT<sup>2</sup>.

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 879 din 23.09.2025, cu valabilitate până la data de 23.09.2027, emis în scopul declarat pentru „CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Episcopiei, nr. 10A, respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 879 din 23.09.2025, cu valabilitate până la data de 23.09.2027;

- Extras de Carte Funciară, proprietate privată a CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., pentru terenul înscris cu nr. cad. 79430 în C.F. nr. 79430 Zalău, în suprafață de 1 852,00 mp;

- Avizul arhitectului-șef nr. 11 din 03.12.2025, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 03.12.2025, promovată cu vot favorabil cu condiții;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 7961 din 09.10.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 2699/ 07.10.2025 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 6060251000900 din 08.10.2025 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 215192114 din 10.10.2025 emis de către DELGAZ GRID S.A.

- Aviz tehnic nr. AFO390076/34810/34816 din 09.10.2025 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

- Aviz de principiu nr. 1719 din 09.10.2025 emis de către BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L.

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 298 din 16.10.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

---

<sup>2</sup> Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

- Aviz de principiu nr. 185300 din 06.11.2025 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier;

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. GRRA/4428/06.112025 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 4130336 din 24.11.2025 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Aviz ANIF nr. 226 din 24.10.2025 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri funciare;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 354 din 2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Studiul geotehnic nr. 625/2025 întocmit de către ing. geolog Lăpuște Dragoș-Gelu (SOLTECH EXPERT S.R.L.);

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin factura emisă cu nr. 1041817 din 04.12.2025.

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 aprobarea documentației de urbanism privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru **„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**.

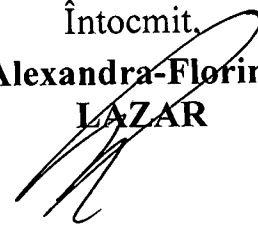
ARHITECT-ȘEF  
arh. Elena-Mădălina  
CÎMPEAN



ȘEF SERVICIU  
Alexandru-Marian  
RADU



Întocmit,  
Alexandra-Florina  
LAZAR





## MUNICIPIUL ZALĂU

### PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Mahiu 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-Şef  
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 21279 din 13.03.2026

### **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU ETAPA PREGĂTITOARE ȘI ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru

#### **„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Episcopiei, nr. 10A, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 852,00 mp, proprietate privată a S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., înscris cu nr. cad. 79430 în C.F. nr. 79430 Zalău.

**Beneficiar: S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L.**

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-a finalizat prima etapă de informare și consultare a publicului, respectiv etapa pregătitoare, necesare aprobării documentației.

#### **Amplasament**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., în suprafață totală de 1 852,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, înscris cu nr. cad. 79430 în C.F. nr. 79430 Zalău;

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru etapa I:** Alexandru-Marian Radu din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon 0260/610550, int. 136;

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

- CU nr. 879 din 23.09.2025 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul arhitectului-șef nr. 11 din 03.12.2025;

**Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.D.: 08.10.2025-07.11.2025.**

În data de 08.10.2025 s-a emis anunțul public nr. 79285 cu privire la intenția beneficiarului CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L. pentru elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru **“CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, situat în mun. Zalău, str. Episcopiei, nr. 10A.

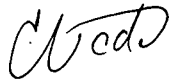
Acest anunț public a fost afișat în data de 08.10.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 23.10.2025 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 07.11.2025.

În cadrul acestei etape au fost înregistrate observații sau opinii transmise, înregistrate cu nr. 83504/22.10.2025 și 83503/22.10.2025, la care s-a răspuns prin adresa nr. 86343/03.11.2025.

Astfel, **etapa de informare și consultare a publicului este considerată finalizată**, 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*** privind documentația de urbanism **„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, situat în mun. Zalău, str. Episcopiei, nr. 10A.

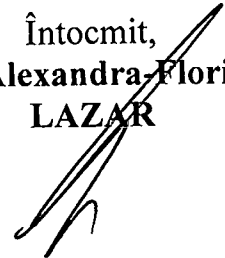
Arhitect-șef  
arh. Elena-Mădălina  
CÎMPEAN



Șef Serviciu  
Alexandru-Marian  
RADU



Întocmit,  
ing. Alexandra-Florina  
LAZAR





## 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. 21279 din 13.03.2026

### **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU ETAPA PREGĂTITOARE ȘI ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru

#### **„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Episcopiei, nr. 10A, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 852,00 mp, proprietate privată a S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., înscris cu nr. cad. 79430 în C.F. nr. 79430 Zalău.

**Beneficiar: S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L.**

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-a finalizat prima etapă de informare și consultare a publicului, respectiv etapa pregătitoare, necesare aprobării documentației.

#### **Amplasament**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., în suprafață totală de 1 852,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, înscris cu nr. cad. 79430 în C.F. nr. 79430 Zalău;

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru etapa I:** Alexandru-Marian Radu din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon 0260/610550, int. 136;

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

- CU nr. 879 din 23.09.2025 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul arhitectului-șef nr. 11 din 03.12.2025;

**Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.D.: 08.10.2025-07.11.2025.**

În data de 08.10.2025 s-a emis anunțul public nr. 79285 cu privire la intenția beneficiarului CRÎȘAN REZIDENȚIALE S.R.L. pentru elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru **“CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, situat în mun. Zalău, str. Episcopiei, nr. 10A.

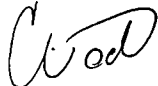
Acest anunț public a fost afișat în data de 08.10.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 23.10.2025 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 07.11.2025.

În cadrul acestei etape au fost înregistrate observații sau opinii transmise, înregistrate cu nr. 83504/22.10.2025 și 83503/22.10.2025, la care s-a răspuns prin adresa nr. 86343/03.11.2025.

Astfel, **etapa de informare și consultare a publicului este considerată finalizată**, 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* privind documentația de urbanism **„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, situat în mun. Zalău, str. Episcopiei, nr. 10A.

Arhitect-șef  
arh. Elena-Mădălina  
CÎMPEAN



Șef Serviciu  
Alexandru-Marian  
RADU



Întocmit,  
ing. Alexandra-Florina  
LAZAR

