



**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

110  
PRIMAR

AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea cimitirului ortodox din municipiul Zalău cu modificare U.T.R. din S.V. (zonă de protecție) în zonă de locuire”***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 61781/07.08.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 61784/07.08.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 852/22.08.2023, cu valabilitate până la data de 22.08.2025, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 61784/07.08.2024;

Raportul informării și consultării publicului nr. 61567/07.08.2024, nr. ...., și Avizul Arhitectului Șef nr. 4/25.07.2024;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 50, 56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea cimitirului ortodox din municipiul Zalău cu modificare U.T.R. din S.V. (zonă de protecție) în zonă de locuire”, situat în Zalău, str. Crângului, F.N., pentru imobilul constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscrise în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare

OM JUR  
REC  
URB  
SAL  
d r m

cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat documentație prevăzută în **Anexa** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.3.** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism sus menționată, **este de 5 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.

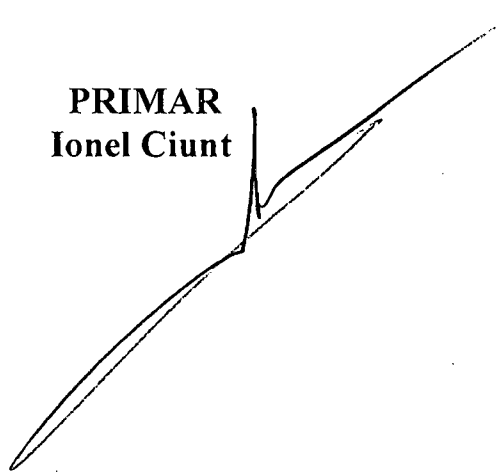
**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

Voturi: \_\_\_\_\_ "pentru"  
          \_\_\_\_\_ "împotriva"  
          \_\_\_\_\_ "abțineri"

**PRIMAR**  
**Ionel Ciunt**





## 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. 61781 din 07.08.2024

### REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

#### **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE”**

situat în mun. Zalău, str. Crângului, F.N., pentru imobilul constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat.

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

Având în vedere:

**Amplasamentul** - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona gospodăriei comunale, subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente (UTR G) și în zona de protecție stabilită anterior prin „P.U.Z. Extindere cimitir” aprobat prin HCL nr. 188 din 29.06.2017 (UTR V1b). Extinderea propusă cuprinde parțial subzona UTR V1b menționată anterior și parțial subzona UTR L1, constituită din locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;

**Funcțiunile admise în zonă** (cf. P.U.G. aflat în vigoare), respectiv:

- **UTR G** - Funcțiunea dominantă: cimitire. **UTILIZĂRI ADMISE:** cimitire, capelă mortuară, mausoleu-osuar, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantații, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, foișoare sau pavilioane pentru reculegere în incinta cimitirelor (cu pergole sau alte amenajări exterioare). **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 100 m; se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci, care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente; sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci. **UTILIZĂRI INTERZISE:** se

interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare; se interzice amenajarea/realizarea de noi morminte față de situația actuală (la data aprobării prezentului PUG) a cimitirului din cartierul Ortelec de pe strada Cetății;

- UTR V1b - Funcțiunea dominantă: spații verzi ale proprietăților private. **UTILIZĂRI ADMISE:** spații verzi (parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate), sport (joc, locuri de joacă, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură), circulații pietonale (din care unele ocazional carosabile, pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise), mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), amfiteatru în aer liber, activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei, unități alimentație publică, mici unități comerciale complementare specificului parcurilor. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind Protecția mediului, respectiv a Legii nr. 24/2007 privind Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților; clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. **UTILIZĂRI INTERZISE:** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

- UTR L1 - Funcțiunea dominantă: locuire. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al

parcele pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de 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;

**Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor** (cf. P.U.G. aflat în vigoare):

- **UTR G** - Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de  $2,50 \times 1,20$  m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului. Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de  $0,50 \times 0,50$  m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. **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. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților. **CONDIȚII DE ECHIPARE**

**EDILITARĂ:** Se va asigura un punct sanitar. Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. 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. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 7,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi D+P+1E, cu excepția clădirilor de cult;

- **UTR V1b** - **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Fără precizări. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Fără precizări. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Fără precizări. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Fără precizări. **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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții, cerințele minimale stabilite prin Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobare Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Finisajele exterioare vor integra construcțiile în peisaj. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului. Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.). Asigurarea racordării la echipamentul public edilitare se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. 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;

- **UTR L1** - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate S min =500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate S min =200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru

clădiri înșiruite  $S_{min} = 150,00$  mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m.

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

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

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

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere),

parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelilor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului;

**Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare):**

- **UTR G** -  $H_{\max \text{ admis}} = D+P+1E$  (7,00 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **P.O.T.**  $\max \text{ admis} = 20\%$ ; **C.U.T.**  $\max \text{ admis} = 0,60 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;

- **UTR V1b** -  $H_{\max \text{ admis}} = P$ ; **P.O.T.**  $\max \text{ admis} = 10\%$ ; **C.U.T.**  $\max \text{ admis} = 0,10 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;

- **UTR L1** -  $H_{\max \text{ admis}} = D+P+1E / P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **P.O.T.**  $\max \text{ admis} = 30\%$ ; **C.U.T.**  $\max \text{ admis} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;

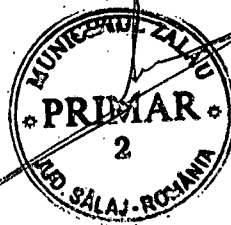
Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Crângului, F.N., constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp. Suprafața propusă pentru extinderea cimitirului și conversia zonei de protecție în zonă de locuire este de 61 900,00 mp, alcătuit din terenuri situate în intravilan, proprietăți publice și private, înscrise în C.F. nr. 68443, 68444, 59471, 58061, 59609, 58980, 59028, 1149/2, 61489, 59254, 59255, 60651, 59256, 75624, 75625, 68735, 68734, 68348, 68359, 70434, 71875, 71869, 71912, 72011, 54434, 54433, 54435, 68724 și 51291 Zalău. Singurele reglementări ce se vor păstra pentru UTR V1b vor fi prevăzute pentru imobilul constituit din parcelele înscrise cu nr. cad. 54433 și 54434 în C.F. nr. 54433, respectiv 54434



Zalău, în suprafață totală de 1 849,00 mp, cu scopul păstrării echilibrului dintre interesele generale ale comunității și interesul privat, în concordanță cu Hotărârea din Sentința civilă nr. 783/2019 pronunțată la data de 30.09.2019 de către Tribunalul Sălaj Civil.

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 solicităm Consiliului Local al Municipiului Zalău să analizeze și să hotărască cu privire la adoptarea acestuia.

**Inițiator**  
**Primarul Municipiului Zalău,**  
**Ionel CIUNT**





## MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef  
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 61784 din 07.08.2024

### RAPORT DE SPECIALITATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

#### „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE”

situat în mun. Zalău, str. Crângului, F.N., pentru imobilul constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscrise în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 61781 din 07.08.2024 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);

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

**Amplasamentul** - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona gospodăriei comunale, subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente (UTR G) și în zona de protecție stabilită anterior prin „*P.U.Z. Extindere cimitir*” aprobat prin HCL nr. 188 din 29.06.2017 (UTR V1b).<sup>1</sup> Extinderea propusă cuprinde parțial subzona UTR V1b menționată anterior și parțial subzona UTR L1, constituită din locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă.

**Funcțiunile admise în zonă** (cf. P.U.G. aflat în vigoare):

**UTR G** - Funcțiunea dominantă: cimitire. **UTILIZĂRI ADMISE:** cimitire, capelă mortuară, mausoleu-osuar, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantații, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, foșoare sau pavilioane pentru reculegere în incinta cimitirelor (cu pergole sau alte amenajări exterioare). **UTILIZĂRI**

<sup>1</sup> Preluat astfel în P.U.G. aflat în vigoare din documentația *P.U.Z. Extindere cimitir* aprobat prin HCL nr. 188 din 29.06.2017.

**ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se va asigura, conform normelor<sup>2</sup>, o zonă de protecție de 100 m; se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci, care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente; sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci. **UTILIZĂRI INTERZISE:** se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare; se interzice amenajarea/realizarea de noi morminte față de situația actuală (la data aprobării prezentului PUG) a cimitirului din cartierul Ortelec de pe strada Cetății.

**UTR V1b** - Funcțiunea dominantă: spații verzi ale proprietăților private. **UTILIZĂRI ADMISE:** spații verzi (parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate), sport (joc, locuri de joacă, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură), circulații pietonale (din care unele ocazional carosabile, pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise), mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), amfiteatru în aer liber, activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei, unități alimentație publică, mici unități comerciale complementare specificului parcurilor. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** intervențiile asupra acestor zone<sup>3</sup> se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind *Protecția mediului*, respectiv a Legii nr. 24/2007 privind *Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*; clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. **UTILIZĂRI INTERZISE:** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

**UTR L1** - Funcțiunea dominantă: locuire. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de

<sup>2</sup> În mod obligatoriu pentru cimitirele înființate după intrarea în vigoare a Legii nr. 102/2014 privind *cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare* actualizată, cu modificările și completările ulterioare, conform art. 7, alin. (5) din actul normativ menționat. Conform art. 10, alin. (2) din Legea nr. 102/2014, „pentru extinderea cimitirelor în funcțiune nu se aplică regulile stabilite pentru înființarea cimitirelor.”

<sup>3</sup> Astfel definite ca spații verzi, în sensul menționat în art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind *Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

**Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare)**

**UTR G** - Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de  $2,50 \times 1,20$  m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului. Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de  $0,50 \times 0,50$  m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

**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 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. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Se va asigura un punct sanitar. Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. 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. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 7,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi D+P+1E, cu excepția clădirilor de cult.

**UTR V1b - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Fără precizări. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Fără precizări. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Fără precizări. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Fără precizări. **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. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții, cerințele minimale stabilite prin Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobare Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Finisajele exterioare vor integra construcțiile în peisaj. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului. Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.).

Asigurarea racordării la echipamentul public edilitare se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. 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.

**UTR L1** - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate  $S_{min} = 500,00$  mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate  $S_{min} = 200,00$  mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite  $S_{min} = 150,00$  mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. Se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din

proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acestora prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelilor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

**Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare)**

**UTR G** -  $H_{\max \text{ admis}} = D+P+1E$  (7,00 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **P.O.T.**  $\max \text{ admis} = 20\%$ ; **C.U.T.**  $\max \text{ admis} = 0,60 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;

**UTR V1b** -  $H_{\max \text{ admis}} = P$  ; **P.O.T.**  $\max \text{ admis} = 10\%$ ; **C.U.T.**  $\max \text{ admis} = 0,10 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;

**UTR L1** -  $H_{\max \text{ admis}} = D+P+1E / P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **P.O.T.**  $\max \text{ admis} = 30\%$ ; **C.U.T.**  $\max \text{ admis} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ .

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU

**MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Crângului, F.N., constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscrise în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp. Suprafața propusă pentru extinderea cimitirului și conversia zonei de protecție în zonă de locuire este de 61 900,00 mp, alcătuit din terenuri situate în intravilan, proprietăți publice și private, înscrise în C.F. nr. 68443, 68444, 59471, 58061, 59609, 58980, 59028, 1149/2, 61489, 59254, 59255, 60651, 59256, 75624, 75625, 68735, 68734, 68348, 68359, 70434, 71875, 71869, 71912, 72011, 54434, 54433, 54435, 68724 și 51291 Zalău. Singurele reglementări ce se vor păstra pentru UTR V1b vor fi prevăzute pentru imobilul constituit din parcelele înscrise cu nr. cad. 54433 și 54434 în C.F. nr. 54433, respectiv 54434 Zalău, în suprafață totală de 1 849,00 mp, cu scopul păstrării echilibrului dintre interesele generale ale comunității și interesul privat, în concordanță cu Hotărârea din Sentința civilă nr. 783/2019 pronunțată la data de 30.09.2019 de către Tribunalul Sălaj Civil.

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

UTR G<sup>4</sup> - P.O.T. max. propus = 20%; C.U.T. max. propus = 0,60 mp S<sub>dc</sub>/ mp teren;

UTR V1b - P.O.T. max. propus = 10%; C.U.T. max. propus = 0,10 mp S<sub>dc</sub>/ mp teren;

UTR L1<sup>5</sup> - P.O.T. max. propus = 30%; C.U.T. max. propus = 0,90 mp S<sub>dc</sub>/ mp teren.

#### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. La momentul actual, accesul carosabil în cimitir se realizează din str. Crângului. Prin prezenta documentație se propune crearea unui acces carosabil secundar în cimitir dinspre str. Alexandru cel Bun și str. Petru Rareș, prin zona cea mai apropiată de suprafața nou propusă pentru extindere. Accesul secundar va fi dimensionat conform normelor aflate în vigoare pentru trafic greu, cu scopul de a asigura un acces facil pentru eventualele intervenții în caz de incendiu.

#### **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În acest sens, accesele pietonale se definesc prin orice căi de acces pentru pietoni dintr-un drum public, după cum urmează: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice căi de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de o servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se

<sup>4</sup> Indicii urbanistici propuși se referă strict la construcțiile ce înglobează anumite funcțiuni, fără a include aici amenajarea locurilor de veci.

<sup>5</sup> Pentru zona de locuit va fi instituită interdicția de construire până la realizarea acceselor, circulațiilor și a posibilităților de asigurare a utilităților edilitare.



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 8%. Toate căile pietonale vor avea o lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m. Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri. Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

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

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta cimitirului, suprateran, cu respectarea prevederilor instituite prin Anexa 4 la HG nr. 525/1996 pentru *aprobarea Regulamentului general de urbanism* republicată, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura aprox. 10 locuri de parcare, amplasate în proximitatea accesului secundar nou-propus. Se va asigura un număr de 4% din totalul locurilor de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, conform prevederilor instituite prin NP 051-2012.

### **Deșeurile menajere**

Depozitarea gunoiului menajer se va face în spațiile special amenajate din incintă sau în spații amenajate de municipalitate conform legislației<sup>6</sup>, a regulamentelor sau a protocoalelor aflate în vigoare. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeuri se va face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă. Deșeurile sunt depozitate în pubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată.

### **Asigurarea utilităților**

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de *Reglementări edilitare*. Proiectul va respecta prescripțiile menționate în avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă (str. Crângului, str. Alexandru cel Bun sau str. Petru

<sup>6</sup> Precum HG nr. 856/2002 privind *Evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase* actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

Rareș, după caz), respectiv alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

**Alimentarea cu apă** va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zonă. Fiecare imobil va fi conectat printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1,00 m. La limita de proprietate a fiecărei construcții va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu autocitare, clasa de precizie C. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. Prepararea apei calde menajere nu este necesară în cazul obiectivului de extindere.

**Canalizarea menajeră** nu este necesară în cazul obiectivului de extindere.

**Apele pluviale** vor fi colectate suprateran prin rigole și pante spre zona spațiilor verzi adiacente aleilor și platformelor amenajate. Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002-2002. Execuția rețelelor va fi realizată 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, respectiv S.C. Compania de Apă Someș S.A. - Sucursala Zalău.

**Alimentarea cu energie electrică** pentru iluminatul public va fi asigurată de la linia electrică subterană existentă în incinta cimitirului. Cablul de alimentare va fi pozat subteran. 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. Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi.

**Alimentarea cu energie termică** nu este necesară în cazul obiectivului de extindere.

**Alimentarea cu gaze naturale** nu este necesară în cazul obiectivului de extindere.

**Conectarea la rețelele de telecomunicații** nu este necesară în cazul obiectivului de extindere.

### **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat**

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscrise în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat. Suprafața propusă pentru extinderea cimitirului și conversia zonei de protecție în zonă de locuire este de 61 900,00 mp, alcătuit din terenuri situate în intravilan, proprietăți publice și private, înscrise în C.F. nr. 68443, 68444, 59471, 58061,

59609, 58980, 59028, 1149/2, 61489, 59254, 59255, 60651, 59256, 75624, 75625, 68735, 68734, 68348, 68359, 70434, 71875, 71869, 71912, 72011, 54434, 54433, 54435, 68724 și 51291 Zalău.

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

UTR G - P.O.T. max admis = 20%; C.U.T. max admis = 0,60 mp  $S_{dc}$  / mp teren;

UTR V1b - P.O.T. max admis = 10%; C.U.T. max admis = 0,10 mp  $S_{dc}$  / mp teren;

UTR L1 - P.O.T. max admis = 30%; C.U.T. max admis = 0,90 mp  $S_{dc}$  / mp teren.

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

UTR G<sup>7</sup> - P.O.T. max. propus = 20%; C.U.T. max. propus = 0,60 mp  $S_{dc}$  / mp teren;

UTR V1b - P.O.T. max. propus = 10%; C.U.T. max. propus = 0,10 mp  $S_{dc}$  / mp teren;

UTR L1<sup>8</sup> - P.O.T. max. propus = 30%; C.U.T. max. propus = 0,90 mp  $S_{dc}$  / mp teren.

Regimul de înălțime maxim admis va fi:

UTR G -  $H_{max\ admis} = D+P+1E$  (7,00 m la cornișă/atic)<sup>9</sup>;

UTR V1b -  $H_{max\ admis} = P$ ;

UTR L1 -  $H_{max\ admis} = D+P+1E/ P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic)<sup>10</sup>.

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă pentru extindere este cea de cimitire, iar în urma conversiei zonei de protecție, aceasta va avea funcțiunea de locuire. Conform regulamentului, pe aceasta din urmă se acceptă construirea de locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă. Pentru zona de locuit va fi instituită interdicția de construire până la realizarea acceselor, circulațiilor și a posibilităților de asigurare a utilităților edilitare.

## **UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

### **Subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente - UTR G**

#### **UTILIZĂRI ADMISE:**

- Cimitire;
- Capelă mortuară;

<sup>7</sup> Indicii urbanistici propuși se referă strict la construcțiile ce înglobează anumite funcțiuni, fără a include aici amenajarea locurilor de veci.

<sup>8</sup> Pentru zona de locuit va fi instituită interdicția de construire până la realizarea acceselor, circulațiilor și a posibilităților de asigurare a utilităților edilitare.

<sup>9</sup> Cu excepția clădirilor de cult.

<sup>10</sup> *idem*.

- Mausoleu-osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, foișoare sau pavilioane pentru reculegere în incinta cimitirelor (cu pergole sau alte amenajări exterioare).
- Funcțiuni complementare cimitirelor: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de  $2,50 \times 1,20$  m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului. Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de  $0,50 \times 0,50$  m.

#### Subzonă spații verzi de agrement<sup>11</sup> - UTR V1b

Funcțiunea dominantă: spații verzi ale proprietăților private.<sup>12</sup>

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- Spații verzi (parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate), sport (joc, locuri de joacă, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură);
- Circulații pietonale (din care unele ocazional carosabile) pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), amfiteatru în aer liber, activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje complementare funcțiilor specifice zonei;
- Unități alimentație publică;
- Mici unități comerciale complementare specificului parcurilor.

<sup>11</sup> Preluat astfel din documentația P.U.Z. Extindere cimitir aprobat prin HCL nr. 188 din 29.06.2017.

<sup>12</sup> Pentru imobilul constituit din parcelele înscrise cu nr. cad. 54433 și 54434 în C.F. nr. 54433, respectiv 54434 Zalău, în suprafață totală de 1 849,00 mp.

## UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Intervențiile asupra acestor zone<sup>13</sup> se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind *Protecția mediului*, respectiv a Legii nr. 24/2007 privind *Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*;

- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

## CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- Fără precizări.

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

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale;

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

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

- Căi de acces, parcaje;

- Spații plantate;

- Locuri de joacă pentru copii;

- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

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

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

<sup>13</sup> Astfel definite ca spații verzi, în sensul menționat în art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind *Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

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

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

Documentația tehnică - proiect nr. 160/ 2023 întocmit de S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Carmen Mariana Nădășan - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000* elaborat de MLPAT<sup>14</sup> și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT<sup>15</sup>.

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 852 din 22.08.2023, cu valabilitate până la data de 22.08.2025, emis în scopul declarat pentru: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE UTR DIN SV (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE” - situat în Zalău, strada Crângului, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 852 din 22.08.2023; cu valabilitate până la data de 22.08.2025;

- Extras de Carte Funciară proprietate publică a MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870 în suprafață de 71 591,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților SZABO ISTVAN (cota 4/8), PROBST ILDIKO (cota 4/8), înscris în C.F. nr. 68734 Zalău, nr. cad. 68734 în suprafață de 17 048,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate publică a MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735 în suprafață de 5 652,00 mp;

<sup>14</sup> Aprobabil prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

<sup>15</sup> Aprobabil prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților OPREA VASILE-COSTEL și soția OPREA ADRIANA-MIRELA, înscris în C.F. nr. 58980 Zalău, nr. cad. 58980 în suprafață de 6 900,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților MACARIE NICOLAE și soția MACARIE MARIA, înscris în C.F. nr. 59028 Zalău, nr. cad. 59028 în suprafață de 1 700,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitului CRIȘAN ȚILICĂ, înscris în C.F. nr. 58061 Zalău, nr. cad. 58061 în suprafață de 2 000,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitului PRODAN GHEORGHE-LIVIU, înscris în C.F. nr. 59609 Zalău, nr. cad. 59609 în suprafață de 6 472,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților MARCHIȘ AUGUSTIN și soția MARCHIȘ LUCIA, înscris în C.F. nr. 68443 Zalău, nr. cad. 68443 în suprafață de 1 589,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate publică a MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 68444 Zalău, nr. cad. 68444 în suprafață de 411,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate publică a MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 59471 Zalău, nr. cad. 59471 în suprafață de 1 400,00 mp;

- Avizul arhitectului-șef nr. 4 din 25.07.2024, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 25.07.2024, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 30 din 30.07.2024 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 870/28.03.2024 emis de S.C. Compania de Apă Someș S.A. - Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060240301165 din 01.04.2024 emis de S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. - Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 214584006/29.03.2024 emis de S.C. DELGAZ GRID S.A.;

- Aviz tehnic nr. 47 din 29.03.2024 emis de S.C. ORANGE Romania Communications S.A.;

- Aviz de principiu nr. 580/01.04.2024 emis de S.C. Brantner Environment S.R.L.;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 113 din 16.05.2024 emis de Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 79 din 04.04.2024 emis de ANIF (Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare) - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 28 din 01.04.2024 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 244519/01.04.2024;

- Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 35 din 21.06.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj, Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș-Tisa;

- Acordul favorabil nr. 947133 din 01.04.2024 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces Verbal de Recepție nr. 223 din 25.03.2024 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Aviz geotehnic preliminar nr. 82 din iulie 2023 întocmit de ing. geolog Alexandra Andreka (S.C. ELPA PHOENIX S.R.L. – Negrești Oaș);

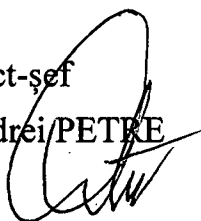
În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin O.P.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism sus-menționată se propune a fi de **5 ani** de la data aprobării.


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

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

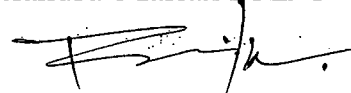
Arhitect-sef  
arh. Vlad Andrei/PETRE



Șef Serviciu,  
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,  
Alexandru-Marian RADU







## 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. 61567 din 07.08.2024

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

#### **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE”**

situat în mun. Zalău, str. Crângului, F.N., pentru imobilul constituit din terenuri proprietate domeniu public a MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat.

**Beneficiar:** MUNICIPIUL ZALĂU cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3

Având în vedere prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/ 2010 de aprobare a *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, s-au finalizat primele două etape de informare și consultare a publicului, respectiv etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării documentației.

#### **Amplasament**

Imobilul este constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscrise în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat. Suprafața propusă pentru extinderea cimitirului și conversia zonei de protecție în zonă de locuire este de 61 900,00 mp, alcătuit din terenuri situate în intravilan, proprietăți publice și private, înscrise în C.F. nr. 68443, 68444, 59471, 58061, 59609, 58980, 59028, 1149/2, 61489,

59254, 59255, 60651, 59256, 75624, 75625, 68735, 68734, 68348, 68359, 70434, 71875, 71869, 71912, 72011, 54434, 54433, 54435, 68724 și 51291 Zalău.

Amplasamentul studiat se află pe str. Crângului, F.N.

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:** arh. Radu Alexandru-Marian din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon 0260/610550, int. 143.

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

- C.U. nr. 852 din 22.08.2023 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul de oportunitate al Arhitectului-șef nr. 4 din 25.07.2024.

**Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 01.02.2024 – 29.02.2024.**

În data de 01.02.2024 s-a întocmit anunțul public nr. 8910 cu privire la intenția beneficiarului MUNICIPIUL ZALĂU pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE”, situat în mun. Zalău, str. Crângului, F.N.

Acest anunț a fost afișat în data de 02.02.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 04.02.2024 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 16.02.2024 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*) data de 29.02.2024.

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

**Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 13.03.2024 – 12.04.2024.**

S-a întocmit anunțul public nr. 21060 din 13.03.2024 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 14.03.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea *Urbanism*), iar prin grija beneficiarului în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 15.03.2024, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la Centrul de Relații cu Publicul până în data de 28.03.2024 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere s-a prezentat un singur cetățean interesat de planul urbanistic zonal propus. În urma dezbaterii a fost înregistrată o notă de audiență cu nr. 28118 din 04.04.2024, iar ulterior a fost emis răspunsul înregistrat cu nr. 29982 din 11.04.2024 și s-a transmis solicitantului prin poștă, cu confirmare de primire.

Astfel, **cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, **drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor privind documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE”**, situat în mun. Zalău, str. Crângului, F.N.

VICEPRIMAR

Teodor BĂBĂJEL ZALĂU



ARHITECT-ŞEF

arh. Vlad Andrei PETRE

Handwritten signature of arh. Vlad Andrei PETRE.

ŞEF SERVICIU

ing. Terezia GĂVRĂ

Handwritten signature of ing. Terezia GĂVRĂ.

Întocmit,  
Alexandru-Marian RADU

Handwritten signature of Alexandru-Marian RADU.

## Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA  
Județul SĂLAJ  
Primăria Municipiului ZALĂU  
Nr. 61780 din 07.08.2024

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către MUNICIPIUL ZALĂU, cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, telefon 0260 610 550, înregistrată cu nr. 19852 din 08.03.2024, având completare cu nr. 26746 din 01.04.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ** **Nr. 4 din 25.07.2024**

pentru Planul urbanistic zonal pentru „EXTINDEREA CIMITIRULUI ORTODOX DIN MUNICIPIUL ZALĂU CU MODIFICARE U.T.R. DIN S.V. (ZONĂ DE PROTECȚIE) ÎN ZONĂ DE LOCUIRE” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Crângului, F.N., constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscris în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr. cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat.

**Inițiator:** MUNICIPIUL ZALĂU cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3

**Proiectant:** S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Cloșca, nr. 2

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona gospodăriei comunale, subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente (UTR G) și în zona de protecție stabilită anterior prin „P.U.Z. Extindere cimitir” aprobat prin HCL nr. 188 din 29.06.2017 (UTR V1b). Extinderea propusă cuprinde parțial subzona UTR V1b menționată anterior și parțial subzona UTR L1, constituită din locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă.

Amplasamentul studiat este situat pe str. Crângului și este constituit din terenuri domenii publice, proprietăți ale MUNICIPIULUI ZALĂU, înscrise în C.F. nr. 68735 Zalău, nr. cad. 68735, în suprafață de 5 652,00 mp, respectiv C.F. nr. 53870 Zalău, nr.

cad. 53870, în suprafață de 71 591,00 mp, cu capelă mortuară și terenuri particulare cu o suprafață totală de aprox. 12 800,00 mp, situate în imediata proximitate a terenului sus-menționat. Suprafața propusă pentru extinderea cimitirului și conversia zonei de protecție în zonă de locuire este de 61 900,00 mp, alcătuit din terenuri situate în intravilan, proprietăți publice și private, înscrise în C.F. nr. 68443, 68444, 59471, 58061, 59609, 58980, 59028, 1149/2, 61489, 59254, 59255, 60651, 59256, 75624, 75625, 68735, 68734, 68348, 68359, 70434, 71875, 71869, 71912, 72011, 54434, 54433, 54435, 68724 și 51291 Zalău.

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord de str. Crângului, la sud de proprietăți private și de str. Alexandru cel Bun, la vest de proprietăți private, iar la est de str. Petru Rareș și de proprietăți private.

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

- **UTR G** - subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;
  - **regim de construire** - cimitire, capelă mortuară, mausoleu-osuar, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, foșoare sau pavilioane pentru reculegere în incinta cimitirelor (cu pergole sau alte amenajări exterioare). Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de 2,50 × 1,20 m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului. Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de 0,50 × 0,50 m;
  - **funcțiuni predominante** - cimitire;
  - **H<sub>max</sub>** = D+P+1E (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult;
  - **P.O.T.<sub>max</sub>** = 20%;
  - **C.U.T.<sub>max</sub>** = 0,60 mp S<sub>dc</sub>/ mp teren;
  - **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
  - **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.
- **UTR V1b** - subzonă spații verzi de agrement<sup>1</sup>;
  - **regim de construire** - spații verzi (parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate), sport (joc, locuri de joacă, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură), circulații pietonale (din care unele ocazional carosabile, pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise), mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), amfiteatru în aer liber, activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei, unități alimentație publică, mici unități comerciale complementare specificului parcurilor;

<sup>1</sup> Preluat astfel din documentația „P.U.Z. Extindere cimitir” aprobată prin HCL nr. 188 din 29.06.2017.

- **funcțiuni predominante** - spații verzi ale proprietăților private (instituite ca zonă de protecție cimitir prin documentația „P.U.Z. Extindere cimitir” aprobată prin HCL nr. 188 din 29.06.2017);
  - $H_{max} = P$ ;
  - $P.O.T._{max} = 10\%$ ;
  - $C.U.T._{max} = 0,10$  mp  $S_{dc}$  / mp teren;
  - **retragerea minimă față de aliniament** - fără precizări;
  - **retrageri minime față de limitele laterale** - fără precizări;
  - **retrageri minime față de limitele posterioare** - fără precizări.
- **UTR L1** - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale, înșiruite sau cuplate. Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate  $S_{min}=500,00$  mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate  $S_{min}=200,00$  mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite  $S_{min}=150,00$  mp și front minim la stradă 8,00 m;
  - **funcțiuni predominante** - locuințe;
  - $H_{max} = D+P+1E / P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult;
  - $P.O.T._{max} = 30\%$ ;
  - $C.U.T._{max} = 0,90$  mp  $S_{dc}$  / mp teren;
  - **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
  - **retrageri minime față de limitele laterale** - se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
  - **retrageri minime față de limitele posterioare** - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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

- **UTR G** - subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;
- **regim de construire** - cimitire, capelă mortuară, mausoleu-osuar, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, foișoare sau pavilioane pentru reculegere în incinta cimitirelor (cu pergole sau alte amenajări exterioare). Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de  $2,50 \times 1,20$  m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului. Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de  $0,50 \times 0,50$  m;
- **funcțiuni predominante** - cimitire;
- $H_{max} = D+P+1E$  (7,5 m la cornișă/atic);
- $P.O.T._{max} = 20\%$ ;
- $C.U.T._{max} = 0,60$  mp  $S_{dc}$  / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m;
- **circulații și accese** - autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. La momentul actual, accesul carosabil în cimitir se realizează din str. Crângului. Prin prezenta documentație se propune crearea unui acces carosabil secundar în cimitir dinspre str. Alexandru cel Bun și str. Petru Rareș, prin zona cea mai apropiată de suprafața nou propusă pentru extindere. Accesul secundar va fi dimensionat conform normelor aflate în vigoare pentru trafic greu, cu scopul de a asigura un acces facil pentru eventualele intervenții în caz de incendiu. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta cimitirului, suprateran, cu respectarea prevederilor instituite prin Anexa 4 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea *Regulamentului general de urbanism* republicată, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura aprox. 10 locuri de parcare, amplasate în proximitatea accesului secundar nou-propus. Se va asigura un număr de 4% din totalul locurilor de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, conform prevederilor instituite prin NP 051-2012;
- **echipare tehnico-edilitară** - Canalizarea menajeră nu este necesară în cazul obiectivului de extindere. Apele pluviale vor fi colectate suprateran prin rigole și pante spre zona spațiilor verzi adiacente aleilor și platformelor amenajate. Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002-2002. Execuția rețelelor va fi realizată 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, respectiv S.C. Compania de Apă Someș S.A. - Sucursala Zalău. Se vor asigura spații de colectare, depozitare și evacuare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- **UTR V1b** - subzonă spații verzi de agrement;
  - **regim de construire** - spații verzi (parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate), sport (joc, locuri de joacă, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură), circulații pietonale (din care unele ocazional carosabile, pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise), mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), amfiteatru în aer liber, activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei, unități alimentație publică, mici unități comerciale complementare specificului parcurilor;
  - **funcțiuni predominante** - spații verzi ale proprietăților private<sup>2</sup>;

<sup>2</sup> Pentru imobilul constituit din parcelele înscrise cu nr. cad. 54433 și 54434 în C.F. nr. 54433, respectiv 54434 Zalău, în suprafață totală de 1 849,00 mp

- $H_{max} = P$ ;
  - $P.O.T._{max} = 10\%$ ;
  - $C.U.T._{max} = 0,10 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;
  - retragerea minimă față de aliniament - fără precizări;
  - retrageri minime față de limitele laterale - fără precizări;
  - retrageri minime față de limitele posterioare - fără precizări;
  - circulații și accese - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
  - echipare tehnico-edilitară - se vor asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului. Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.). Asigurarea racordării la echipamentul public edilitare se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.
- UTR L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
    - regim de construire - construcții individuale;
    - funcțiuni predominante - locuințe;
    - $H_{max} = S/D+P+1E/ P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic);
    - $P.O.T._{max} = 30\%$ ;
    - $C.U.T._{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;
    - retragerea minimă față de aliniament - 5,00 m;
    - retrageri minime față de limitele laterale - 3,00 m față de una din laturile parcelei;
    - retrageri minime față de limitele posterioare - 5,0 m;
    - circulații și accese - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate  $S_{min} = 500,00 \text{ mp}$  și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate  $S_{min} = 200,00 \text{ mp}$  și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite  $S_{min} = 150,00 \text{ mp}$  și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m;



- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curenți electrici, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Bransamentele vor ține seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuielile beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.07.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 852 din 22.08.2023, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect-șef  
arh. Vlad Andrei PETRE



Șef Serviciu,  
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,  
Alexandru-Marian RADU

