



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului, F.N., înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119 mp, beneficiari Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 46859 din 12.06.2024 al Primarului Municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 46863 din 12.06.2024 al Direcției Urbanism - Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 398 din 16.05.2023, cu valabilitate până la data de 16.05.2025, precum și avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 46863 din 12.06.2024 al Direcției Urbanism - Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 38924 din 15.05.2024 și nr. _____ din _____, Avizul de oportunitate nr. 7 din 29.09.2023, aprobat prin dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1596 din 13.12.2023, precum și Avizul Arhitectului - Șef nr. 3 din 04.04.2024;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1), lit. c), art. 47, art. 50 alin. (2), art. 56 și ale Anexei nr. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu dispozițiile Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPTL pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" și ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 7 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 alin. (3) lit. e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului, F.N., înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119 mp, beneficiari Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona, 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 „*Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului, F.N., înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119 mp, beneficiari Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona 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 și amenajarea teritoriului.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

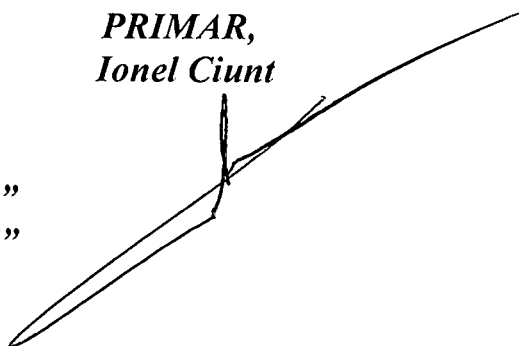
- Instituția Prefectului – Județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Urbanism -Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- beneficiari P.U.Z.

Voturi: _____ „pentru”
_____ „împotrivă”
_____ „abțineri”

Întocmit, DAP/SJ - 1 ex.
Gog Codruța Maria



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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 46859 din 12.06.2024.

REFERAT DE APROBARE **PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp.

Conform Art. 47, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, 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- zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiuni admise în zonă :

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiunea dominantă: locuințe. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate 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. 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. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. 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. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. 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). 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). Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. $H_{max}=D+P+1E / P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. P.O.T.max=30%. C.U.Tmax=0,90 mpAdc/mp teren.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) pentru „**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ**” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. .

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi de **locuințe individuale/ cuplate și locuințe semicolective/ colective mici cu max. 6 apartamente**

Funcțiunile complementare zonei de locuire vor fi: servicii medicale, medicale veterinare, juridice, culturale , de cult, de învățământ , turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o gamă largă de servicii, biblioteci de cartier, etc. Căi de acces, parcaje. Spații plantate / parcuri. Locuri de joacă pentru copii. Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

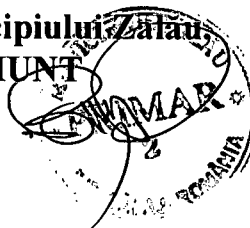
Proiectul constă în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuire.

Există posibilitatea de realizare a construcțiilor pentru locuire individuală.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+1E / P+2E**.

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

Inițiator
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 ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 46863 din 12.06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);

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

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023- zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiuni admise în zonă :

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiunea dominantă: locuințe. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. 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. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** se consideră

construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. 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. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. 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). 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). Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai

dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. $H_{max}=D+P+1E / P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. P.O.T.max=30%. C.U.Tmax=0,90 mpAdc/mp teren.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) pentru „**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ**” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N. .

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi de **locuințe individuale/ cuplate și locuințe semicolective/ colective mici cu max. 6 apartamente** .

Funcțiunile complementare zonei de locuire vor fi: servicii medicale, medicale veterinare, juridice, culturale , de cult, de învățământ , turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o gamă largă de servicii, biblioteci de cartier, etc. Căi de acces, parcaje. Spații plantate / parcuri. Locuri de joacă pentru copii. Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

Proiectul constă în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuire.

Există posibilitatea de realizare a construcțiilor pentru locuire individuală.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de $S/D+P+1E / P+2E$.

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: $St.= 38.119,00$ mp.

P.O.T. max. admis $L1 = 30,00$ %

C.U.T. max. admis $L1 = 0,90$

P.O.T. max. propus = 30,00 %

C.U.T. max. propus = 0,90

H_{max} propus = 10,00 m la cornișă/atic .

Accesul pietonal și auto

Accesuri carosabile:

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Cerbului. Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului. Pe amplasamentul studiat se vor realiza străzi conectate între ele, pentru accesul la clădirile de locuit și pentru separarea cvartalelor nou formate. Se va ceda o parte din imobil pentru

modernizarea și realizarea unui profil de 11 m pentru str. Cerbului, respectiv un profil de 9 m pentru drumul public de pe latura nordică.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesuri pietonale:

Accesele pietonale se realizează din Strada Cerbului .

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 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 condiție 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 condiție de umiditate;

Panta căi pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificăle de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

Parcaje:

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile HG Nr. 525/ 1996 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ unitate rezultată pentru zona de locuit. Parcările vor fi organizate integral subteran – subsoluri.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

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

Deșeurile menajere. Se va amenaja un punct gospodăresc, iar gunoiul menajer se va colecta selectiv în containere din PVC și se va transporta periodic prin unitatea specializată la rampa de gunoi.

Asigurarea utilităților:

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice existente. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă, clasa de precizie C dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare a stației de pompare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 315 și 400 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare 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, SC Compania de Apă Someș SA.

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

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție conectate în buclă.

Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică prin brânșamente individuale realizate în cabluri armate pozate subteran și blocuri de măsură și protecție, amplasate la limita de proprietate.

Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru

Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

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

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă.

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

Telecomunicații:

Racordul telefonic se va realiza la rețelele care se vor extinde în zonă.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi de **locuințe individuale/ cuplate și locuințe semicolective/ colective mici cu max. 6 apartamente**.

Indici urbanistici existenți:

- Suprafața totală de teren: St.= 38.119,00 mp.

P.O.T. max. admis L1 = 30,00 %

C.U.T. max. admis L1 = 0,90

Indici urbanistici propuși:

P.O.T. max. propus = 30,00 %

C.U.T. max. propus = 0,90

Regimul de înălțime maxim admis va fi de D+P+1E/ P+2E (10,00 m, la cornișă/ atic).

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Lsc_H - Zonă locuire – Subzona locuințelor colective mici, semicolective, individuale

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit, cu respectarea art. 4 din prezentul regulament);
- Locuințe colective mici (cu acces comun din interior);
- Locuințe semi-colective (cu acces din exterior, accesul din exterior poate deservi mai multe locuințe);
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Cai de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	500	12

– AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții :
 - în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

– AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau

balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
- În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

– AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 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; Înălțimea se va raporta la cota ± 0.00 a parterului.
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu.

– ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- D+P+1E/P+2E (10,00 m la cornișă/atic)
- Înălțimea se va raporta la cota ± 0.00 a parterului;

– ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de maxim **0,60 m** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau transparente, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m**;

La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis :

POT = max. 30,00 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

CUT = max. 0,90

Documentația tehnică, proiect nr. 2/2023 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.- Zalău, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Paul G. Pop, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 398/16.05.2023, prelungit, cu valabilitate până la data de 16.05.2025, emis în scopul: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 398/16.05.2023, prelungit, cu valabilitate până la data de 16.05.2025.
- Extrase de Carte Funciară proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp.
- Aviz de oportunitate Nr. 7 din 29.09.2023, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1596 din 13.12.2023;
- Avizul arhitectului șef nr. 3 din 04.04.2024.
- Aviz de amplasament Compania de Apă Someș S.A. nr. 1321/24.04.2024;
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060240401614 din 26.04.2024;

- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. nr. 214254520/12/06/2023, prelungit până la data de 30.04.2025;
- Aviz favorabil ORANGE Romania Communications SA nr. 112 din 19.06.2023;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 776/19.06.2023;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr. 378 din 11.12.2023;
- Aviz tehnic ANIF Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 95/17.04.2024;
- Acord Favorabil a Inspectoratului pentru Situață de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 947091 din 14.03.2024;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SJ-15 din 12.03.2024 - Administrația Națională Apele Române - Sistemul de Gospodărirea Apelor Sălaj ;
- Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier nr. 30, înregistrat cu nr. 263221/08.09.2023;
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 12 / 27.03.2024– Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Proces Verbal de Recepție nr. 931/ 2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj.
- Aviz geotehnic preliminar conform NP – 074 – 2022 - mai 2023 - întocmit de ing. geolog Mureșan Victor (Mureșan Victor Persoană Fizică Autorizată);
- Conform art. 56 , alin. 6, din Legea 350 / 2001 – tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația, a fost achitat prin O.P..

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

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

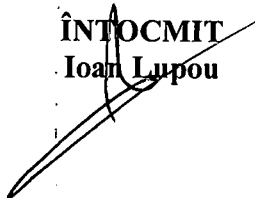
ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



ÎNTOCMIT
Ioan Lupou



F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ HOLHOȘ SAMOILĂ, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul SĂLAJ, municipiul/orașul/comuna Zalău, satul .., sectorul....., cod poștal, strada, nr., bl. -, sc. -, ap. -; telefon/fax, e-mail, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 3 din 04.04.2024

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp.

Inițiator: HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, cu domiciliul în Zalău, strada, nr.;

Proiectant: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., cu sediul în municipiul Zalău, județul Sălaj;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. PAUL G. POP.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiunea dominantă a zonei este: zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Funcțiunea dominantă: locuințe.

Utilizări admise: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate 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. 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. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea

acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT: În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin

conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. P.O.T.max=30%.C.U.Tmax=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Indici urbanistici:

P.O.T.max = 30,00%, C.U.T.max = 0,90 .

Regim de înălțime: Hmax = D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic).

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

P.O.T.max = 30,00%, C.U.T.max = 0,90 .

Regim de înălțime: D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic).

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

- Lsc_H - Zonă locuire - Subzona locuințelor colective mici, semicolective, individuale

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective și colective mici.

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit, cu respectarea art. 4 din prezentul regulament);
- Locuințe colective mici (cu acces comun din interior);
- Locuințe semi-colective (cu acces din exterior, accesul din exterior poate deservi mai multe locuințe);
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Cai de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*;

Regimul de înălțime maxim propus este de **D+P+1E/ P+2E** , cu înălțimea maximă admisă de 10,00 m, la cornișă / atic.

- POT max = 30 % ;
- CUT max = 0,90 ;

Ca urmare a analizei documentației , de către membrii C.T.A.T.U. în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 04.04.2024 , 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 PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (1), 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 PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 398 /16.05.2023, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect - Șef
arh. Vlad Andrei PÉTRE



Sef. Serviciu
ing. Terezia GĂVRĂ





MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 38924 din 15.05.2024.

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp.

- beneficiari: HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, municipiul Zalău, strada nr. , județul Sălaj.

Având în vedere prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, 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 planului.

Amplasament

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp, situat în extravilanul municipiului Zalău conform C.F. și intravilanul municipiului Zalău conform P.U.G. Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N..

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

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

- CU nr. 398 din 16.05.2023, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite, prelungit până la data de 16.05.2025;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 7 din 29.09.2023;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1596 din 13.12.2023 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 7 din 29.09.2023.

Etapă I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 07.11.2023 – 15.12.2023.

În data de 07.11.2023 s-a întocmit Anunțul public nr. 87958 cu privire la intenția beneficiarului, **Holhoș Samoilă**, municipiul Zalău, strada , nr. , județul Sălaj, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): **„PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N..**

Acest anunț public a fost afișat în 09.11.2023 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 09.11.2023 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 în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 30.11.2023, iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 15.12.2023.

În cadrul acestei etape nu au fost înregistrate la Primăria Municipiului Zalău observații, sugestii sau alte adrese privitoare la PUZ-ul în discuție.

Etapă II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 01.02.2024 – 08.03.2024.

S-a întocmit anunțul public nr. 8867 din 01.02.2024, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 05.02.2024 la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău și a fost publicat, prin grija beneficiarului, în presa locală și a fost transmis proprietarilor de terenuri învecinate cu cea studiată prin PUZ.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 05.02.2024, un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, 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 22.02.2024, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză.

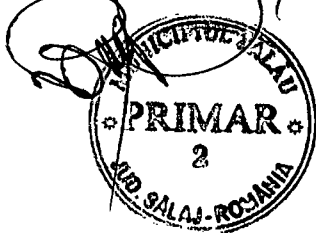
La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații legate de acesta.

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor* privind documentația: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N. .

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL

ARHITECT ȘEF
/ arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
ing. Ioan LUPOU



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

Telefon: (40)260.610550

Fax: (40)260.661869

<http://www.zalausj.ro>

e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de către HOLHOȘ SAMOILĂ, cu domiciliul în județul Sălaj, municipiul Zalău, strada _____, nr. _____, înregistrată cu nr. 54508 din 12.07.2023 și a completării cu nr. 73296 din 21.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 din 29.09.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ**” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp, situat în extravilanul municipiului Zalău conform C.F. și intravilanul municipiului Zalău conform P.U.G. Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N..

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiuni admise în zonă:

Funcțiunea dominantă: locuințe. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate 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. 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. 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. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. 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). 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). Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $P.O.T._{max} = 30\%$. $C.U.T_{max} = 0,90$ mpAdc/mp teren.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) pentru „**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ**” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N. .

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi de **locuințe individuale/ cuplate și locuințe semicolective/ colective mici cu max. 6 apartamente** .

Funcțiunile complementare zonei de locuire vor fi: servicii medicale, medicale veterinare, juridice, culturale , de cult, de învățământ , turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o gamă largă de servicii, biblioteci de cartier, etc. Căi de acces, parcaje. Spații plantate / parcuri. Locuri de joacă pentru copii. Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

Proiectul constă în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuire.

Există posibilitatea de realizare a construcțiilor pentru locuire individuală.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de $S/D + P + 1E / P + 2E$.

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale și semicolective/ colective mici, cu densitate redusă..

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate 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. 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.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta în parcarea supratărană propusă.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

Dispunerea parcarilor exterioare este orientativă și se poate modifica în funcție de forma și dimensiunea finală a clădirilor. În limita de spațiu disponibil se vor crea locuri de parcare pentru vizitatori.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+1E / P+2E (10,00 m la cornișă / atic).**

Planul urbanistic zonal va respecta reglementările urbanistice aferente U.T.R. zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1, conform Regulamentului local de urbanism al P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR .

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime: izolate: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m;

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei.

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.

În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai

mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior.

Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de $S/D+P+1E / P+2E$, cu înălțimea maximă admisă la cornișă de 10,00 m.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

Bilant teritorial

S. teren = 38.119,00 mp

P.O.T. max. admis L1 = 30,00 %

C.U.T. max. admis L1 = 0,90

P.O.T. max.propus = 30,00 %

C.U.T. max.propus = 0,90

Hmax propus = 10,00 m la cornișă/atic .

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- Strada Cerbului se propune cu secțiunea de 11 m, pentru accesul la parcela studiată .
- Rețele stradale de incintă se propun cu secțiunea de min. 9 m.
- Rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric , se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

5. Capacitățile de transport admise: toate categoriile de transport rutier.

6. *Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:*

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- i) Aviz D.S.P. ;
- j) Acord securitatea la incendiu;
- k) Aviz Poliția rutieră ;
- l) Aviz S.G.A.;
- m) Aviz Agentia de Protectia Mediului;
- n) Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;
- o) Avizul arhitectului șef.

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

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

1. Etapă pregătitoare

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

2. Etapă elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;

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

3. Etapă aprobării planului

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

La eliberarea prezentului aviz de oportunitate, își pierde valabilitatea avizul de oportunitate cu nr. 6 din 03.08.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 398 din 16.05.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BALAJEL

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
Ing. Lupou Ioan



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

DISPOZIȚIA nr. 1596
din 13.12.2023

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire „Plan Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară” pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Cerbului, nr. F.N., teren proprietate privată a numiților Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona, înscris în CF nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 7 din 29.09.2023, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 398 din 16.05.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 91655 din 21.11.2023;
- Raportul de avizare nr. 411/13.12.2023;

În conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. c), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;

În temeiul art. 155 alin. (1), lit. e), art. 196 alin. (1) lit. b) și art. 243 alin. (1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

DISPUN

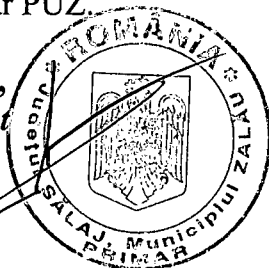
Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 7 din 29.09.2023**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru întocmire „Plan Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară” pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Cerbului, nr. F.N., teren proprietate privată a numiților Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona, înscris în CF nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp, anexat prezentei dispoziții.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef.

Art.3. Prezenta dispoziție se comunică cu:

- Primarul Municipiului Zalău;
- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Urbanism- Arhitect Șef;
- beneficiar PUZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

Întocmit 4ex
Danutia-Daniela Talos