



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 parcelare și reglementare zonă de locuit”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 67743/20.08.2026 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 67744/20.08.2026 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 931/07.10.2024 cu valabilitate până la data de 07.10.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 67744/20.08.2026;

Raportul informării și consultării publicului nr. 67741/20.08.2026, nr., Avizul de oportunitate nr. 3/19.03.2025 precum și Avizul arhitectului șef nr. 5/15.07.2026;

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

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

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

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „ ***Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și reglementare zonă de locuit***”, pentru imobilul situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza F.N., pe teren proprietate privată în suprafață de 9.971 mp - intravilan, identificat în C.F. nr. 77951 Zalău, nr. cad. 77951, **beneficiari: OPRIS VLAD și OPRIS TRAIAN**, documentație prevăzută în **Anexa** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzută la **Art. 1**, este de **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
- beneficiari

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

PRIMAR
Florin Florian





MUNICIPIUL ZALAU

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 şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 67743 / 20.08.2026

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”

situat în mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, pentru imobilul constituit din teren proprietate privată a numiților OPRIȘ VLAD și OPRIȘ TRAIAN, în suprafață totală de 9.971,00 mp, înscris cu nr. cad. 77951 în C.F. nr. 77951 Zalău, aflat în intravilanul mun. Zalău. 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:

Avizul Arhitectului Șef cu nr. 5 din 15.07.2026, a fost emis **FAVORABIL - cu următoarele condiții:**

- Anterior emiterii autorizației de construire se va face dovada cedării terenului pentru realizarea tramei stradale Alexandru Ioan Cuza (lot 10) și cedarea terenului pentru realizarea legăturii carosabile între strada Mircea Cel Bătrân și strada Matei Basarab (lot 9), conform propunerilor din planșa U06 – Reglementări Urbanistice Parcelare/Lotizare;
- Parcelarea terenului se va realiza conform propunerilor din planșa U06 – Reglementări Urbanistice Parcelare/Lotizare;
- Lotul 11 va avea destinația de spațiu verde, fiindu-i interzisă construirea de clădiri.

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

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - **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.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări: Se 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. **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 refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii, cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii,

imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile 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 împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

INDICI URBANISTICI APROBAȚI: P.O.T.max=30%; C.U.T.max=0,90 mp Sdc/mp teren.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Alexandru Ioan Cuza, FN**, constituit din teren proprietate privată a numiților **OPRIȘ VLAD** și **OPRIȘ TRAIAN**, în suprafață totală de 9.971,00 mp, înscris cu nr. cad. 77951 în C.F. nr. 77951 Zalău, aflat în intravilanul mun. Zalău.

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

□ UTR: L1 – subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă;

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ZONA DE LOCUIRE – Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă – L1

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale
- locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun)
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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;

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți
(tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	500	8
Cuplat	600	15
Izolată	700	15

- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- (3) - parcelarea se va face cf. planșei U06 – Reglementări urbanistice parcelare/lotizare.

Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de: min. 5,00m față de străzile publice existente și min. 6,00m față de străzile propuse prin PUZ (circulații noi/ de legătură). În cazul propunerii a unor

obiective cu etaj retras, se impune o retragere min. de 2m față de aliniamentul la stradă a acestuia.

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei (cazul construcțiilor izolate) se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează:

(a) *Limite laterale:*

- pentru loturile 7 și 8 se admite pe o latură retragerea de 1,00 m, recomandat cea cu expunere nordică, iar pe cealaltă latură o retragere de minim 3,00 m;
- pentru celelalte loturi se admite o retragere de minim 3,00 m față de ambele limitele laterale.

(b) *Limita posterioară:*

- min. 5,00m față de latura posterioară;

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate se recomandă a fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5m. Dacă acest lucru nu se poate îndeplini se vor întocmi studii de însorire cf. prevederilor OMS 119/2014. Studiile de însorire vor fi elaborate în funcție de modul de dezvoltare (începând cu a doua construcție/ prima vecinătate directă construită).

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de funcțiunile propuse.

Art. 8 - 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 (loturi obținute în urma unei dezmembrări);

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Se va crea un singur acces pe parcelă de maxim 6m.

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

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 (dacă este cazul). Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

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

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 8%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/ porților situate la parterul clădirilor.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor putea fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz.

Necesarul de parcări va fi de: **min. 2 locuri** parcare/ unitate locativă.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Zona/ subzona functionala	RH
L1- Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M/Er (+7,5 m la cornișă/ atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație.

Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc. .

Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;

Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi propuse pe amplasamentul studiat, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă un procent de 20% de spații verzi/ parcelă (cf. parcelării propuse în planșa U06). Lotul 11 este destinat exclusiv spațiilor, fiind un lot neconstruibil.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.

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

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

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

Spre strada principală, pentru împrejuririle noi, înălțimea împrejuririi nu va depăși înălțimea împrejuririlor învecinate și se vor trata similar pentru asigurarea unui aspect coerent.

Se recomandă formarea unor fronturi continue unitare cu o înălțime a împrejuririi relativ constantă.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului admis

$$\text{POT} = \text{max. } 30,00 \%$$

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime) $\text{CUT} = \text{max. } 0,90$.

$$\text{Rh: } D+P+1E/ P+1E+M/Er$$

În situația propunerii a construcțiilor cu etaj retras se impune o retragere de min. 2m față de drum a acestuia.

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,

Florin FLORIAN



DUAS / SUAT / VIM / 2 ex.



MUNICIPIUL ZALAU

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 şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 67744 / 20.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”

situat în mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, F.N., pentru imobilul constituit din teren proprietate privată a numiților OPRIȘ VLAD și OPRIȘ TRAIAN, în suprafață totală de 9.971,00 mp, înscris cu nr. cad. 77951 în C.F. nr. 77951 Zalău, aflat în intravilanul mun. Zalău.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 67743 din 20.08.2026 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

- Avizul Arhitectului Şef cu nr. 5 din 15.07.2026, **FAVORABIL - cu următoarele condiții:**

- Anterior emiterii autorizației de construire se va face dovada cedării terenului pentru realizarea tramei stradale Alexandru Ioan Cuza (lot 10) și cedarea terenului pentru realizarea legăturii carosabile între strada Mircea Cel Bătrân și strada Matei Basarab (lot 9), conform propunerilor din planșa U06 – Reglementări Urbanistice Parcelare/Lotizare;
- Parcelarea terenului se va realiza conform propunerilor din planșa U06 – Reglementări Urbanistice Parcelare/Lotizare;
- Lotul 11 va avea destinația de spațiu verde, fiindu-i interzisă construirea de clădiri.

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

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

Funcțiunile admise în zonă (Conform P.U.G. aflat în vigoare) - **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.), juridice, culturale (spații pentru spectacole,

expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări: Se 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. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii, cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din

înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a

altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zonele drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din balustră sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

INDICI URBANISTICI APROBAȚI: P.O.T.max=30%; C.U.T.max=0,90 mp Sdc/mp teren.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Alexandru Ioan Cuza, FN**, constituit din teren, proprietate privată a numiților **OPRIȘ VLAD** și **OPRIȘ TRAIAN**, în suprafață totală de 9.971,00 mp, înscris cu nr. cad. 77951 în C.F. nr. 77951 Zalău, aflat în intravilanul mun. Zalău.

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

□ **UTR: L1 – subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă;**

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ZONA DE LOCUIRE – Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă – L1

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale
- locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun)
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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;

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	500	8
Cuplat	600	15
Izolat	700	15

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

(3) - parcelarea se va face cf. planșei U06 – Reglementări urbanistice parcelare/lotizare.

Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de: min. 5,00m față de străzile publice existente și min. 6,00m față de străzile propuse prin PUZ (circulații noi/ de legătură). În cazul propunerii a unor obiective cu etaj retras, se impune o retragere min. de 2m față de aliniamentul la stradă a acestuia.

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei (cazul construcțiilor izolate) se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează:

(a) Limite laterale:

- pentru loturile 7 și 8 se admite pe o latură retragerea de 1,00 m, recomandat cea cu expunere nordică, iar pe cealaltă latură o retragere de minim 3,00 m;
- pentru celelalte loturi se admite o retragere de minim 3,00 m față de ambele limitele laterale.

(b) Limita posterioară:

- min. 5,00m față de latura posterioară;

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate se recomandă a fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5m. Dacă acest lucru nu se poate îndeplini se vor întocmi studii de însorire cf. prevederilor OMS 119/2014. Studiile de însorire vor fi elaborate în funcție de modul de dezvoltare (începând cu a doua construcție/ prima vecinătate directă construită).

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de funcțiunile propuse.

Art. 8 - 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 (loturi obținute în urma unei dezmembrări);

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Se va crea un singur acces pe parcelă de maxim 6m.

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

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 (dacă este cazul). Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

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

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 8%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamntului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/ porților situate la parterul clădirilor.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor putea fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz.

Necesarul de parcări va fi de: **min. 2 locuri** parcare/ unitate locativă.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Zona/ subzona functionala	RH
L1- Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M/Er (+7,5 m la cornișă/ atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație.

Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.

Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc. .

Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;

Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi propuse pe amplasamentul studiat, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă un procent de 20% de spații verzi/ parcelă (cf. parcelării propuse în planșa U06). Lotul 11 este destinat exclusiv spațiilor, fiind un lot neconstruibil.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.

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

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

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

Spre strada principală, pentru împrejuririle noi, înălțimea împrejuririi nu va depăși înălțimea împrejuririlor învecinate și se vor trata similar pentru asigurarea unui aspect coerent.

Se recomandă formarea unor fronturi continue unitare cu o înălțime a împrejuririi relativ constantă.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului admis

$$\text{POT} = \text{max. } 30,00 \%$$

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime) $\text{CUT} = \text{max. } 0,90$.

$$\text{Rh: } D+P+1E/ P+1E+M/Er$$

În situația propunerii a construcțiilor cu etaj retras se impune o retragere de min. 2m față de drum a acestuia.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

NR. PARCELĂ/ LOT	SUPRAFAȚĂ	P.O.T. max	C.U.T. max
LOT 1	1244.39 mp	30%	0.9
LOT 2	1133.31 mp	30%	0.9
LOT 3	1037.55 mp	30%	0.9
LOT 4	1029.18 mp	30%	0.9
LOT 5	964.73 mp	30%	0.9
LOT 6	949.22 mp	30%	0.9
LOT 7	1101.93 mp	30%	0.9
LOT 8	816.34 mp	30%	0.9
LOT 9 (drum)	865.77 mp	-	-
LOT 10 (drum)	698.94 mp	-	-
LOT 11 (sv)	129.59 mp	-	-
Suprafață cedată pentru crearea legăturii între Strada Mircea cel Bătrân și Strada Matei Basarab - Lot 9			865.77 mp
Suprafață cedată pentru regularizarea străzilor publice Alexandru Ioan Cuza și Matei Basarab - Lot 10			698.94 mp

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind constituit din teren, înscris cu nr. cad. 77951 în C.F. nr. 77951 Zalău, proprietate privată în suprafață totală de 9.971,00 mp, aflat în intravilanul mun. Zalău.

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

UTR L1: P.O.T. $_{max} = 30\%$;

C.U.T. $_{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{mp teren}$;

H max = $D+P+1E / P+1+M$ (7,5 m la cornișă/atic)
cu excepția clădirilor de cult;

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

UTR L1_P: - **H max** = $D+P+1E / P+1E+M/Er$ (7,5 m la cornișă/atic);

- **P.O.T. max** = 30%;

- **C.U.T. max** = 0,9 mp $S_{dc} / \text{mp teren}$;

În situația propunerii a construcțiilor cu etaj retras se impune o retragere de min. 2m față de drum a acestuia.

UTR: L1 – subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă;

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(4) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	500	8
Cuplat	600	15
Izolat	700	15

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

(6) - parcelarea se va face cf. planșei U06 – Reglementări urbanistice parcelare/lotizare.

Documentația tehnică - proiect nr. 35/2024 întocmit de S.C. ARCOMID URBAN DESIGN 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 MLPAT¹ și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT².

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 931 din 07.10.2024, cu valabilitate până la data de 07.10.2026, emis în scopul declarat pentru: **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”**, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 931 din 07.10.2024, cu valabilitate până la data de 07.10.2026;

- Extras de Carte Funciară: teren proprietate privată a numiților OPRIȘ VLAD și OPRIȘ TRAIAN, înscris cu nr. cad. 77951 în C.F. nr. 77951 Zalău, în suprafață de 9.971,00mp;

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 3 din 19.03.2025;

- Avizul arhitectului-șef nr. 5 din 15.07.2026, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 15.07.2026, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 14 din 14.05.2026 emis de către Direcția Județeană Națională de Mediu Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 1798/21.04.2026 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060260402088 din 24.04.2026 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 215368231 / 24.04.2026 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

¹ Aprobare prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

² Aprobare prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

- Aviz tehnic nr. AFO427027/44890/44890 din 21.04.2026 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;
- Aviz de principiu nr. 694 din 24.04.2026 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 175 din 27.04.2026 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
- Aviz tehnic nr. 81 din 30.04.2026 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;
- Aviz nr. 503153/21 din 14.05.2026 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier;
- Adresa de Gospodărire a Apelor nr. SJ-11 din 24.04.2026 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;
- Acord favorabil nr. 3930498 din 18.05.2026 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;
- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 57/2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;
- Avizul geotehnic preliminar întocmit de către ing. geolog Andreka Alexandra (SC ELPA PHOENIX SRL);

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 specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin factura nr. 1044107 din 06.08.2026.

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.

Având în vedere toate cele de mai sus, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre în vederea aprobării **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”** având ca beneficiari pe OPRIȘ VLAD și OPRIȘ TRAIAN.

ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina

CÎMPEAN



ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian

RADU



Întocmit,
Vlăduț-Ionuț
MOCAN





Dirrecția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 67741 / 20.08.2026

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

„PARCELARE ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, F.N., pentru imobilul constituit din teren, proprietate privată, în suprafață totală de 9.971,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Beneficiar: OPRIȘ TRAIAN ȘI OPRIȘ VLAD, cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău, str.

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

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

Amplasamentul este constituit din teren, în suprafață totală de 9 971,00, teren proprietate privată a numiților OPRIȘ VLAD și OPRIȘ TRAIAN, înscris cu nr. cad. 77951 în C.F. nr. 77951 Zalău

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord de str. Matei Basarab, la vest de str. Alexandru Ioan Cuza, la sud și la est de proprietăți private.

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

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

- CU nr. 931 din 07.10.2024 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 3 din 19.03.2025;

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 22.09.2025- 20.10.2025.

În data de 22.09.2025 s-a emis anunțul public nr. 74211 cu privire la intenția beneficiarilor OPRIȘ TRAIAN ȘI OPRIȘ VLAD pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT**”, situat în mun. Zalău, **str. Alexandru Ioan Cuza, F.N.**

Acest anunț public a fost afișat în data de 22.09.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 26.09.2025 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 06.10.2025 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 20.10.2025.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 29.12.2025-19.05.2025.

S-a întocmit anunțul public nr. 104407 din 29.12.2025 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 29.12.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*), iar prin grija beneficiarului, în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

După publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 30.12.2025, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la *Serviciul*

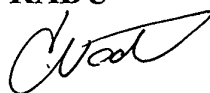
Centrul de Relații cu Publicul, Informații cu Publicul până în data de 20.01.2026 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă.

Astfel, **cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, **drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor privind documentația de urbanism P.U.Z. pentru „PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”, situat în mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, FN.**

ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



/ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
Vlăduţ-Ionuţ
MOCAN

