



**MUNICIPIUL ZALĂU**  
**PRIMAR**

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

**PRIMAR**

**AVIZAT**  
**SECRETAR GENERAL**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) –  
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME,  
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 31907/20.04.2026 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 31908/20.04.2026 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 850/29.08.2025, cu valabilitate până la data de 29.08.2027, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 31908/20.04.2026;

Raportul informării și consultării publicului nr. 31906/20.04.2026, nr. ...., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 1/25.02.2026;

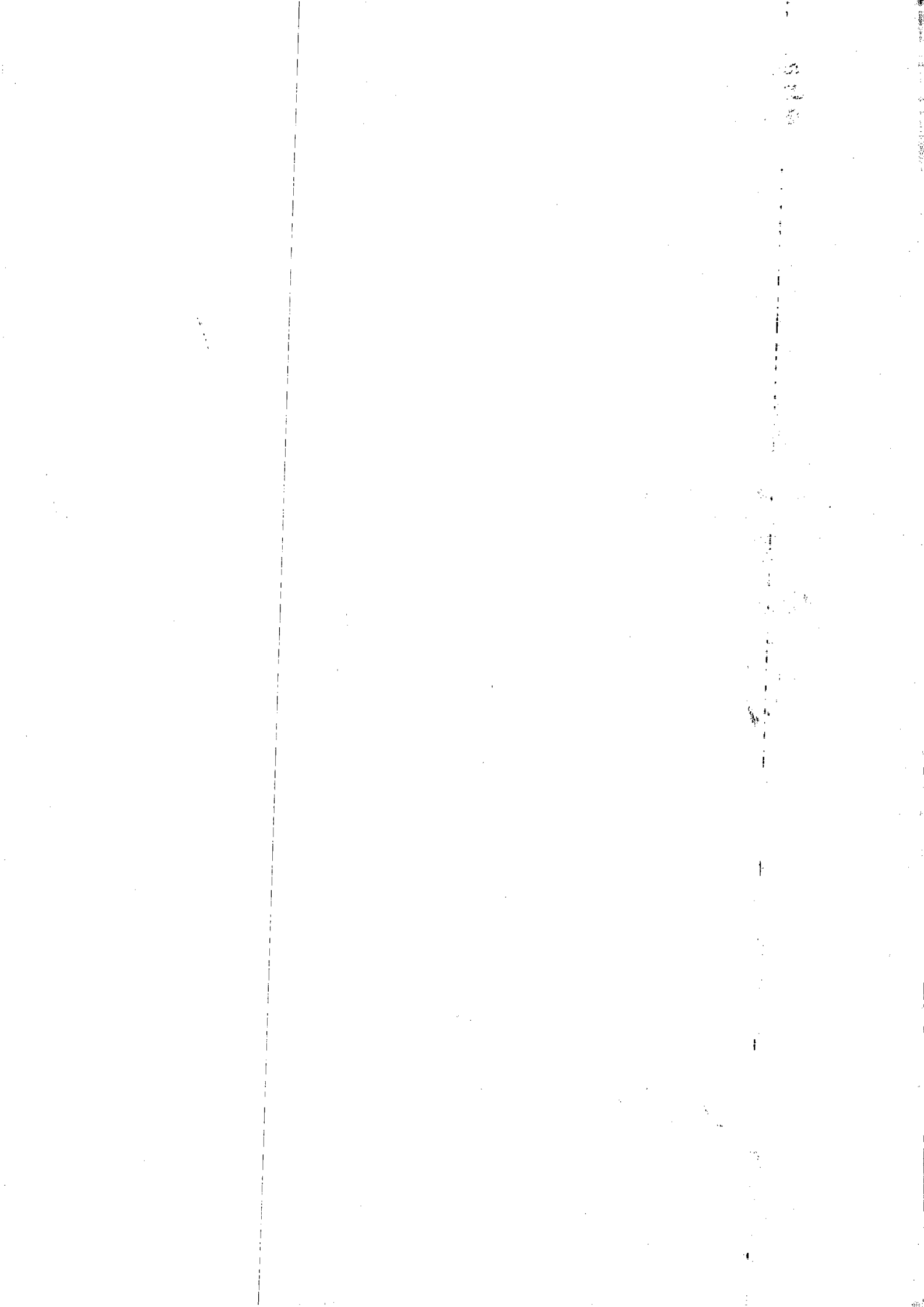
În conformitate cu prevederile art. 25, art. 32 alin.1 lit.d), art. 45 lit. c), art. 48, 49, 50, 56 alin. 6, art. 57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

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

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

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „**Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, pe teren proprietate privată, în suprafață de 1629 mp, înscris în C.F. nr. 79486 Zalău, nr. cad. 79486, situat în



intravilanul Municipiului Zalău, pe str. Alexandru Lăpușneanu nr. 7C, beneficiar **RADU CONSTRUCT S.R.L.**, documentație **Anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.3.** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzută la **Art. 1**, este de **3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

**Art.4.** Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

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

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

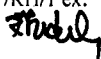
- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

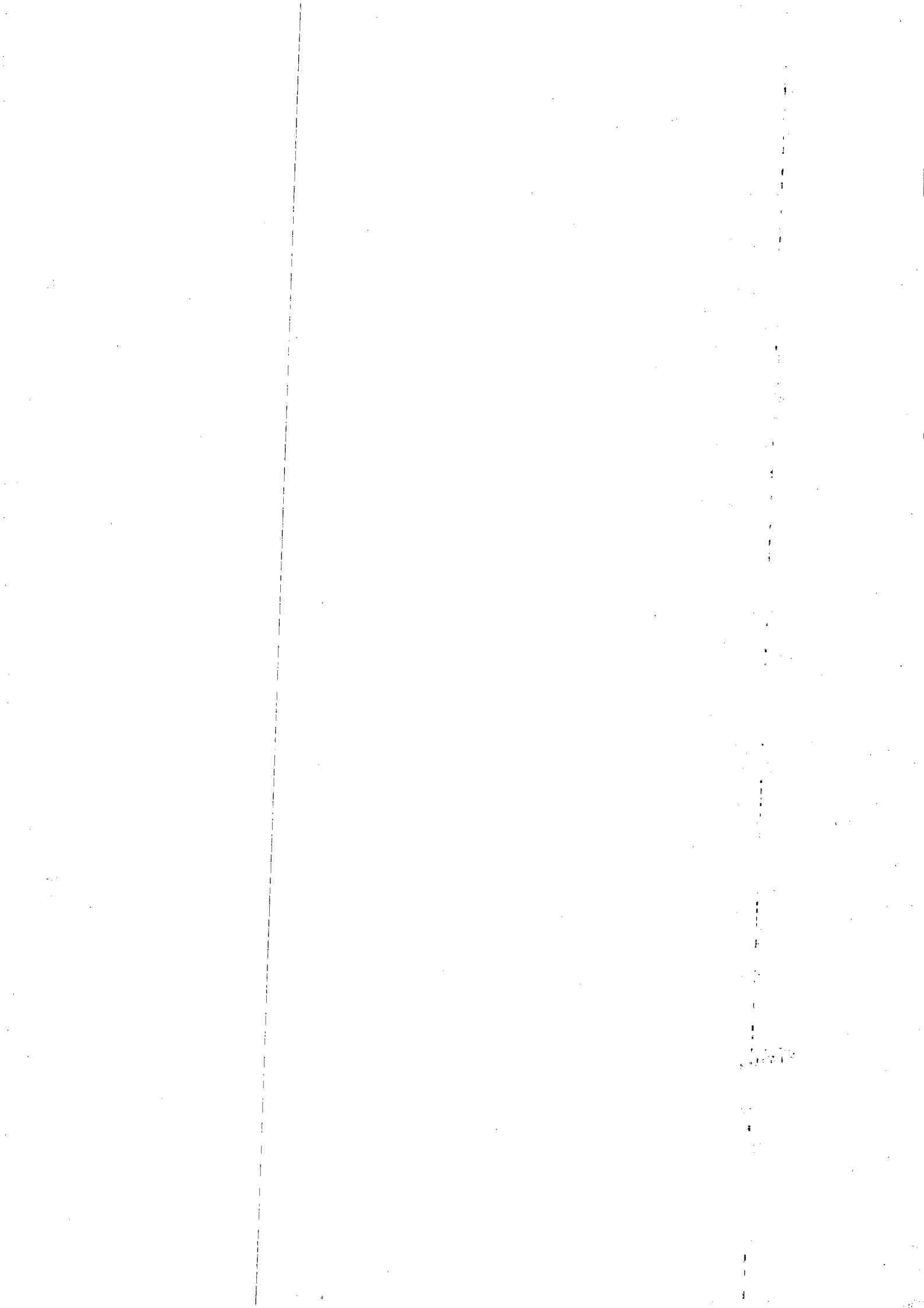
Voturi: \_\_\_\_\_ "pentru"  
\_\_\_\_\_ "împotrivă"  
\_\_\_\_\_ "abțineri"

**PRIMAR**  
**Florin Florian**



DAP/RH/1 ex.







## MUNICIPIUL ZALĂU

### PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef  
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 31907 din 20.04.2026

### REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

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

### **„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Alexandru Lăpușeanu, nr. 7C, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 629,00 mp, proprietate privată a S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău.

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

Având în vedere:

**Amplasamentul** Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona mixtă M, subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii UTR M2.

**Funcțiunile admise în zonă** (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - **UTILIZĂRI ADMISE:** instituții, publice și servicii la primele niveluri; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; locuințe; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; dotări învățământ; dotări sănătate; dotări de cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific; spălătorii auto și stații de întreținere auto. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea. Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri. Disponerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea

animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; spălătorii chimice; 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 rapidă a apelor meteorice.

**Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor** (cf. P.U.G. aflat în vigoare) Parcela este considerată construibilă dacă are  $S_{min}=500,00$  mp și un front la stradă de minim 15 m pentru clădirile construite în regim izolat, respectiv  $S_{min}=200,00$  mp și un front la stradă de minim 12 m pentru clădirile construite în regim cuplat și  $S_{min}=150,00$  mp și un front la stradă de minim 8 m pentru clădirile construite în regim înșiruit.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă. În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

**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 față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, 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.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2.0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**  $H_{max} = D + P + 4E$  (16,5 m la cornișă/atic). 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. Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade. 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. Spațiul verde se va asigura conform prevederilor H.G. 525/1996 în funcție de tipul de construcții. 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 circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Terenurile ce cuprind locuințe colective vor avea împrejuriri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu cu sau fără soclu de max. 0,30 m. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=50%; C.U.T.max=3,00 mp Sd/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. **Alexandru Lăpușeanu, nr. 7C**, constituit din teren proprietate privată a numitei RADU CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 79486, Zalău, nr. cad. 79486 în suprafață de 1.629,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuință colectivă, cu un regim de înălțime D+P+2+Er, înălțimea maximă de 12 m la cornișă/streașină (raportat la cota ±0.00) și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei, cu amenajarea accesului auto din str. Alexandru Lăpușeanu.

**Funcțiunile admise:** locuințe, instituții publice și servicii la primele niveluri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii ale unor organizații politice sau profesionale, lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, dotări pentru învățământ, sănătate și cultură, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite, spații plantate, amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific, spălătorii auto și stații de întreținere auto. Se propune o zonă verde cu loc de joacă, respectiv un spațiu cu rol de punct gospodăresc. Se vor prevedea parcări – 2 loc/apartament. Construcția se va retrage la o distanță minimă de 5.00 m față de aliniament (se va păstra aliniamentul existent în zonă), față de limita posterioară se va retrage cu H/2, min 5 m, respectiv H/2, minim 3 m față de limitele laterale. Se propune ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să poată fi realizate și treptat, corelate cu înălțimea construcției, după cum urmează: retrageri laterale – H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragere posterioară – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m. Justificarea organizării parcajelor la nivel de demisol și a conformării volumetrice. Demisolul este propus cu funcțiunea de parcare, ca soluție de organizare a incintei prin introducerea locurilor de parcare în interiorul clădirii, în vederea reducerii parcării la sol și a optimizării utilizării

terenului. Din considerente funcționale și tehnice, nivelul de demisol poate avea o suprafață construită mai mare decât nivelurile supraterane, pentru a permite realizarea parcajului cu spațiile necesare circulațiilor auto, manevrelor și acceselor, în conformitate cu normele tehnice aplicabile. Nivelurile supraterane sunt configurate ca un volum compact, coerent din punct de vedere arhitectural și urbanistic, adaptat caracterului zonei. Diferențierea amprentei la nivel de demisol față de amprenta nivelurilor superioare are caracter exclusiv funcțional și este determinată de necesitatea integrării parcajelor în clădire, fără a modifica regimul de construire și fără a afecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul aferent UTR M2. Amplasarea și conformarea construcției, inclusiv la nivel de demisol, respectă retragerile față de limitele parcelei și condițiile de amplasare prevăzute de regulamentul de urbanism, soluția propusă neinstituind derogări de la prezentul regulament.

- **funcțiuni predominante** – locuințe;
- $H_{max} = D + P + 2E + E_r$  (12 m la cornișă/ atic);
- $P.O.T._{max} = 32.94 \%$ ;
- $C.U.T._{max} = 1,31 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$ ;

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

- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m (se va păstra aliniamentul existent);
- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane; Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- **circulații și accese** - Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpușneanu. Aleile de incintă vor asigura atât accesul carosabil, cât și pietonal, fiind concepute pentru a facilita circulația vehiculelor și pietonilor. De asemenea, vor fi amenajate parcări laterale, iar la capătul aleilor

va exista o zonă dedicată pentru întoarcerea vehiculelor, astfel încât să se asigure un flux optim și sigur al circulației.

- **clădiri** - construirea a unei locuințe colective.

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**





# MUNICIPIUL ZALĂU

## PRIMAR

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

Telefon: (40)260.610550

Fax:(40)260.661869

<http://www.zalausj.ro>

e-mail: [primaria@zalausj.ro](mailto:primaria@zalausj.ro)

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef  
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 31908 din 20.04.2026

### RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

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

### „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Alexandru Lăpușneanu, nr. 7C, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1.629,00 mp, proprietate privată a S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 31907 din 20.04.2026 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

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

**Amplasamentul** - Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona mixtă M, subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii UTR M2.

**Funcțiunile admise în zonă** (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - **UTILIZĂRI ADMISE:** instituții, publice și servicii la primele niveluri; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; locuințe; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; dotări învățământ; dotări sănătate; dotări de cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific; spălătorii auto și stații de întreținere auto. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea. Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de

fronturi mai lungi de 40 metri. 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. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; spălătorii chimice; 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 evăcuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor** (cf. P.U.G. aflat în vigoare) Parcela este considerată construibilă dacă are  $S_{min}=500,00$  mp și un front la stradă de minim 15 m pentru clădirile construite în regim izolat, respectiv  $S_{min}=200,00$  mp și un front la stradă de minim 12 m pentru clădirile construite în regim cuplat și  $S_{min}=150,00$  mp și un front la stradă de minim 8 m pentru clădirile construite în regim înșiruit.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă. În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri. În SUPRAFAȚĂ dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

**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 față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, 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.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2.0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**  $H_{max} = D + P + 4E$  (16,5 m la cornișă/atic). 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. Disponerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău. Se interzice disponerea 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 SUPRAFAȚĂ învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Se interzice disponerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea vizibilă a cablurilor CATV. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de

telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade. 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. Spațiul verde se va asigura conform prevederilor H.G. 525/1996 în funcție de tipul de construcții. 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 circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Terenurile ce cuprind locuințe colective vor avea împrejuriri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu cu sau fără soclu de max. 0,30 m. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=50%; C.U.T.max=3,00 mp Sd/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Alexandru Lăpușeanu, nr. 7C, constituit din teren proprietate privată a numitei RADU CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 79486, Zalău, nr. cad. 79486 în suprafață de 1 629,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

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

- P.O.T. <sub>propus</sub> = 32,94%; C.U.T. <sub>propus</sub> = 1,31 mp S<sub>dc</sub> / mp teren;
- H<sub>max</sub> = D+P+2E+ER (12 m la cornișă/ atic);
- P.O.T. <sub>max</sub> = 50% conform PUG;
- C.U.T. <sub>max</sub> = 3,00 mp Sd/mp teren conform PUG;
- retragerea minimă față de aliniament - 5,00 m (se va păstra aliniamentul existent);
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0

metri; În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane; Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- **circulații și accese** - Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpușneanu. Aleile de incintă vor asigura atât accesul carosabil, cât și pietonal, fiind concepute pentru a facilita circulația vehiculelor și pietonilor. De asemenea, vor fi amenajate parcări laterale, iar la capătul aleilor va exista o zonă dedicată pentru întoarcerea vehiculelor, astfel încât să se asigure un flux optim și sigur al circulației.

- **clădiri** - construirea a unei locuințe colective.

### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice în conformitate cu prevederile menționate la art. 25 și Anexa 4 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea *Regulamentului general de urbanism*, republicat, cu modificările și completările ulterioare. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din drumul public, str. Alexandru Lăpușneanu, nr. 7C.

### **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează

cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

### **Parcări și garaje**

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea prevederilor instituite prin Anexa 4 la HG nr. 525/1996 pentru *aprobarea Regulamentului general de urbanism*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor locale și a prevederilor menționate la art. 9<sup>1</sup> de la pct. II.2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare, respectiv se vor prevedea parcări – 2 loc/apartament.

Demisolul este propus cu funcțiunea de parcare, ca soluție de organizare a incintei prin introducerea locurilor de parcare în interiorul clădirii, în vederea reducerii parcării la sol și a optimizării utilizării terenului. Din considerente funcționale și tehnice, nivelul de demisol poate avea o suprafață construită mai mare decât nivelurile supraterane, pentru a permite realizarea parcajului cu spațiile necesare circulațiilor auto, manevrelor și acceselor, în conformitate cu normele tehnice aplicabile. Nivelurile supraterane sunt configurate ca un volum compact, coerent din punct de vedere arhitectural și urbanistic, adaptat caracterului zonei.

### **Deșeurile menajere**

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeurii se va face printr-o sortare prealabilă. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare. Se vor respecta condițiile menționate în avizul arhitectului-șef nr. 1 din 25.02.2026, respectiv posibilitatea de relocare a punctului gospodăresc în variantă subterană, spre limita de sud-vest dintre imobil și domeniu public (spre sensul de întoarcere existent), cu posibilitatea de amplasare pe domeniu public și/sau privat, până la elaborarea D.T.A.C., amplasat în conformitate cu normele stabilite prin Ordinul (MS) nr. 119/2014.

### **Asigurarea utilităților**

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Alexandru Lăpușeanu, nr. 7C.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

---

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

- Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului, cu stabilirea unor soluții viabile din punct de vedere tehnic pentru racordarea la utilități în ce privește accesul și administrarea acestora de către principalii furnizori de utilități publice.

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

### **EXISTENT**

• SUPRAFAȚĂ TEREN	1629 mp
• SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚĂ TEREN NEAMENAJAT	1629 mp
• SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• H cornișă	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	79486
• NR. CAD.	79486
• CLASA DE IMPORTANTĂ	-
• CATEGORIA DE IMPORTANTĂ	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONA SEISMICĂ	“F”

### **PROBUS**

• SUPRAFAȚĂ TEREN	1629 mp
• SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	536.64 mp
• SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	2134.04 mp
• SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	632.83 mp
• SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	459.53 mp
• POT propus	32.94 %
• POT max. conform RLU	50 %
• CUT propus	1.31
• CUT max. conform RLU	3.00
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	D+P+2E+Er
• H cornișă max	12.00 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	2 loc/apartament
• NR. C.F.	79486
• NR. CAD.	79486
• CLASA DE IMPORTANTA	III
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	II
• ZONA SEISMICĂ	“F”

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din teren proprietate privată a RADU CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 79486 Zalău cu nr. cad. 79486 (S=1 629,00 mp), cu acces din str. Alexandru Lăpuşneanu, nr.7C.

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

UTR M2: P.O.T. <sub>max.</sub> = 50,00%; C.U.T. <sub>max.</sub> = 3,00.

$H_{max} = D+P+4$  (16,5 m la cornişă/atic)

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

UTR M2:P.O.T. <sub>propus</sub> = 32,94 %; C.U.T. <sub>propus</sub> = 1,31.

- **funcțiuni predominante** – locuințe;

-  $H_{propus} = D+P+2E+ER$  (12 m la cornişă/atic);

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

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane; Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, 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 cornişă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Detaliu, funcțiunea dominantă propusă este cea de zonă de locuințe. Conform regulamentului se acceptă o construcție cu funcțiunea de locuință colectivă. Construcția va avea un regim de înălțime  $D+P+2E+Er$ , înălțimea maximă de 12 m la cornişă/streașină.

Documentația tehnică - proiect nr. 21/2025 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Ruxandra Pop - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 009-2000* elaborat de MLPAT<sup>2</sup>.

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 850 din 29.08.2025, cu valabilitate până la data de 29.08.2027, emis în scopul declarat pentru „*ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE*”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Alexandru Lăpușneanu, nr. 7C, respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 850 din 29.08.2025, cu valabilitate până la data de 29.08.2027;

- Extras de Carte Funciară, proprietate privată a RADU CONSTRUCT S.R.L., pentru terenul înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău, în suprafață de 1.629,00 mp;

- Avizul arhitectului-șef nr. 1 din 25.02.2026, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 25.02.2026, promovată cu vot favorabil cu condiții;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 7719 din 02.10.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 2535/ 29.09.2025 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 6060250900744 din 26.09.2025 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 215228497 din 12.11.2025 emis de către DELGAZ GRID S.A.

- Aviz tehnic nr. AFO410384/34291 din 26.09.2025 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

- Aviz de principiu nr. 1721 din 09.10.2025 emis de către BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L.

- Aviz de principiu nr. 182184 din 09.10.2025 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier;

- Acord favorabil nr. 4130296 din 31.10.2025 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Aviz ANIF nr. 213 din 01.10.2025 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri funciare;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 331 din 2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

---

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

- Studiu geotehnic nr. 834/2025 întocmit de către ing. geolog Lăpuște Dragoș-Gelu (DRA GEOFOR S.R.L.);

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin factura emisă cu nr. 1042745 din 18.03.2026.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism sus-menționată se propune a fi de **3 ani** de la data aprobării.

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

Având în vedere toate cele de mai sus, propunem spre analiză și aprobarea documentației de urbanism privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**”.

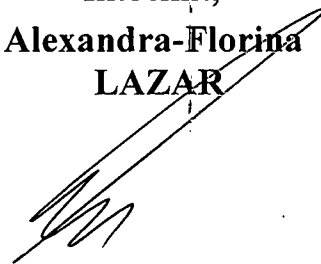
ARHITECT-ȘEF  
arh. Elena-Mădălina  
CÎMPEAN



ȘEF SERVICIU  
Alexandru-Marian  
RADU



Întocmit,  
Alexandra-Florina  
LAZAR





# MUNICIPIUL ZALĂU

## PRIMAR

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

Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869

http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef  
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 31906 din 20.04.2026

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

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

#### **„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Alexandru Lăpușeanu, nr. 7C, constituit din teren în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 629,00 mp, proprietate privată a S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău.

**Beneficiar: S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L.**

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

#### **Amplasament**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei RADU CONSTRUCT S.R.L., în suprafață totală de 1.629,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău.

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

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

- CU nr. 850 din 29.08.2025 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul arhitectului-șef nr. 1 din 25.02.2026.

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

În data de 08.10.2025 s-a emis anunțul public nr. 79278 cu privire la intenția beneficiarului RADU CONSTRUCT S.R.L. pentru elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**”, situat în mun. Zalău, str. Alexandru Lăpușeanu, nr. 7C.

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

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

În cadrul acestei etape au fost înregistrate observații sau opinii transmise, înregistrate cu nr. 84268 din 24.10.2025, la care s-a răspuns prin adresa nr. 86345 din 03.11.2025.

Astfel, **etapa de informare și consultare a publicului este considerată finalizată**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, **drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare** privind documentația de urbanism „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**”, situat în mun. Zalău, str. Alexandru Lăpușeanu, nr. 7C.

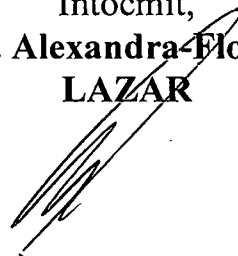
Arhitect-șef  
arh. Elena-Mădălina  
CÎMPEAN



Șef Serviciu  
Alexandru-Marian  
RADU



Întocmit,  
ing. Alexandra-Florina  
LAZAR



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SALAJ  
PRIMARUL MUNICIPIULUI ZALĂU

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 850 din 29.08.2025

În Scopul: ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Ca urmare a cererii nr. 67009 din 29.08.2025 adresată de S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal ..... Str. Morii nr. 1A bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax ..... e-mail ....., Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal ..... Str. Alexandru Lăpușneanu nr. FN bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

sau identificat prin Extras C.F.; Extras din planul cadastral eliberat de O.C.P.I.; Plan de încadrare în zonă; Plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.4/2018, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALĂU nr. 98/27.04.2023,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 629,00 mp, înscris în C.F. nr. 79486 Zalău, nr. cad. 79486, proprietate privată a S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L. În C.F. nu sunt notate sarcini.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona mixtă M, subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț / servicii UTR M2. Imobilul se află în zona „A” de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - fâneată 679,00 mp și curți construcții 950 mp.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

UTILIZĂRI ADMISE: instituții, publice și servicii la primele niveluri; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; locuințe; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; dotări învățământ; dotări sănătate; dotări de cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific; spălătorii auto și stații de întreținere auto. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea. Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri. 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.

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea înaintea pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; construcții provizorii; depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; spălătorii chimice; 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 rapidă a apelor meteorice. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este considerată constructibilă dacă are  $S_{min}=500,00$  mp și un front la stradă de minim 15 m pentru clădirile construite în regim izolat, respectiv  $S_{min}=200,00$  mp și un front la stradă de minim 8 m pentru clădirile construite în regim cuplat și  $S_{min}=150,00$  mp și un front la stradă de minim 8 m pentru clădirile construite în regim înșiruit.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă. În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

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 față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, 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. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; 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 obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare, cu conformarea pantelor de acces în funcție de aspectul exterior al clădirilor și fără a afecta în mod negativ imaginea acestora. 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. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**  $H_{max} = D + P + 4E$  (16,5 m la cornișă/atic). 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 taserelor. Dispunerca panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău. Se interzice dispunerca unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Se interzice dispunerca antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerca vizibilă a cablurilor catv. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade. 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. Spațiul verde se va asigura conform prevederilor H.G. 525/1996 în funcție de tipul de construcții. **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 circa 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 împrejmuiuri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Terenurile ce cuprind locuințe colective vor avea împrejmuiuri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu cu sau fără soclu de max. 0,30 m. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=50%; C.U.Tmax=3,00 mpAdc/mp teren.

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE:

Se propune întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD în vederea construirii unor locuințe colective cu regim mediu de înălțime, ce va trata toate aspectele menționate la art. 48 din actul normativ menționat anterior, precum:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.

Prin urmare, D.T.A.C. pentru obiectivul de „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE” se va întocmi numai după aprobarea P.U.D. de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism sus-menționate se vor obține/ elabora următoarele avize, acorduri/ studii:

- avize de amplasament privind utilitățile urbane, respectiv: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, salubritate;
- certificat de nomenclatură stradală;
- documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.;
- ridicări topografice întocmite de topograf autorizat, însoțite de recepția lucrărilor topografice (O.C.P.I.);

- aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- aviz I.S.U.;
- aviz Poliția rutieră;
- aviz S.G.A.;
- avizul Arhitectului-șef;
- aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;
- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2;
- dovadă achitare taxă Comisia de Urbanism;
- dovada achitării tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură RUR pentru specialiștii care au elaborat documentația de urbanism, conform prevederilor art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/2001;
- costuri conform art. 59, alin. (2) 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.

În cadrul elaborării P.U.D. se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019.

Se vor respecta în mod obligatoriu normele stabilite prin Ghidul de elaborare PUD, indicativ GM-009-2000, aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 37-2000.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:

### ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C.     D.T.O.E.     D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă                       gaze naturale  
 canalizare                                     telefonizare  
 alimentare cu energie electrică       salubritate  
 alimentare cu energie termică       transport urban

Alte avize/acorduri:

• Avizele obținute la elaborarea documentației de urbanism, își păstrează valabilitatea și pentru elaborarea D.T.A.C.;

• Certificat de nomenclatură stradală;

• Documentația tehnică va conține modul de scurgere și colectare al apelor pluviale și modul de dirijare al acestora;

• Dovada înregistrării documentației la Ordinul Arhitecților din România, conform H.G. 932/2010;

• H.C.L. pentru aprobarea P.U.D.;

• În situația în care în zonă nu există rețea de canalizare menajeră, iar colectarea apelor menajere se realizează într-un bazin vidanjabil, se va prezenta documentație pentru bazinul vidanjabil sau fișa tehnică a acestuia, iar solicitarea pentru emiterea A.C. va conține și bazinul vidanjabil;

• Înainte de înregistrarea cererii de emitere a Autorizației de construire, documentația se va înregistra pentru stabilirea taxelor necesare emiterii A.C.;

• Planșa cu reglementările urbanistice, cu viza secretariatului C.T.A.T.U.;

• Planul fundații va conține cota ± 0,00 în cotă absolută, C.T.N. și C.T.A. în minim patru colțuri în cote absolute și relative;

• Respectare Cod Civil, art. 611, 612, 614, 615 și 616;

• Se va înștiința Primăria la începerea lucrărilor, conform art. 26, alin. (1), lit. g) din Legea 50/1991 republicată, neînștiințarea constituie contravenție și se sancționează cu amendă de 1000 lei și se va întocmi proces-verbal de trasare limite parcele în baza coordonatelor recepționate de O.C.P.I., de un topograf autorizat;

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu       protecția civilă       sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- Conform art. 23, alin. (3) din Legea 50/1991, terenul se scoate din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire; în cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, documentația pentru emiterea autorizației de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală, vizată de O.C.P.I. Sălaj;
- Punct de vedere Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
- Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.;
- Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- Raport de Conformare NZEB, pentru clădirile noi al căror consum de energie va fi aproape egal cu zero, conform Legii 372/2005, actualizată;
- Studiu geotehnic, verificat conform legislației în vigoare;
- Studiu cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, conform art. 10 din Legea nr. 372/2005, republicată;
- Se vor respecta cerințele minime de performanță energetică prevăzute în reglementările tehnice specifice, conform Legii 372/2005, actualizată;
- Ridicări topografice întocmite de topograf autorizat;
- Verificator conform H.G. nr. 925/1995;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

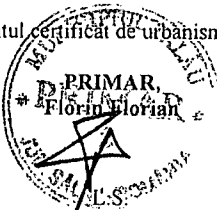
Taxă Autorizație de Construire;

Taxă O.E.;

Taxă timbru de arhitectură;

Taxă formular;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,  
Marina-Bianca Păzacaș

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Elena-Mădălina Cîmpean

ȘEF SERVICIU,  
Alexandru-Marian Radu

Achitat taxa de 26,89 lei, conform plății cu cardul nr. 255059992251 din 28.08.2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,  
Radu Alexandru

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,  
.....

SECRETAR GENERAL,  
.....

ARHITECT ȘEF,  
.....

L.S.

.....

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

## Formular F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

ROMÂNIA

Județul SĂLAJ

Primăria Municipiului ZALĂU

Nr. 20737 din 12.03.2026

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de subscrisa RADU CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, Str. Morii, nr. 1A, telefon 0747 112 405, înregistrată cu nr. 102463 din 18.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 1 din 25.02.2026**

**pentru Planul urbanistic de detaliu pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Alexandru Lăpușneanu, FN, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 1 629,00 mp, proprietate privată a S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău**

**Inițiator:** RADU CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Morii, nr. 1/A

**Proiectant:** ATELIER CONTRAST2 S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, Str. Matei Basarab, nr. 19B

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Ruxandra Pop

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

Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zonă mixtă M, subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii UTR M2.

Amplasamentul studiat este constituit din teren situat în intravilanul mun. Zalău, în suprafață de 1 629,00 mp, înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău, proprietate privată a RADU CONSTRUCT S.R.L. Zona studiată prin P.U.D. este delimitată la nord de strada Ștefan Cel Mare, la sud de Aleea Movableștilor, iar la est și vest de proprietăți private.

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

- **UTR:** M - subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț / servicii UTR M2;

- **regim de construire** - instituții, publice și servicii la primele niveluri; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; locuințe; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; dotări învățământ; dotări sănătate; dotări de cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific; spălătorii auto și stații de întreținere auto. Parcela este considerată construibilă dacă are  $S_{min}=500,00$  mp și un front la stradă de minim 15 m pentru clădirile construite în regim izolat, respectiv  $S_{min}=200,00$  mp și un front la stradă de minim 12 m pentru clădirile construite în regim cuplat și  $S_{min}=150,00$  mp și un front la stradă de minim 8 m pentru clădirile construite în regim înșiruit.

- **funcțiuni predominante** - instituții, publice și servicii la primele niveluri și locuințe;

-  $H_{max}=H_{max}=D+P+4E$  (16,5 m la cornișă/atic);

- **P.O.T.**  $_{max} = 50\%$ ;

- **C.U.T.**  $_{max} = 3,00$  mp Sd/mp teren;

- **retragerea minimă față de aliniament** - În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă. În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.;

- **retrageri minime față de limitele laterale** - 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 față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, 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.

- **retrageri minime față de limitele posterioare** - Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. 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.

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

- **funcțiuni predominante** –locuințe semicolective cu densitate redusă(maxim 4 apartamente);
- $H_{max} = D + P + 2 + ER$  (12.00 m la cornișă);
- **P.O.T.**  $_{propus} = 32.94\%$ ;
- **C.U.T.**  $_{propus} = 1.31$  mp Sd/mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - distanță minimă de 5.00 m față de aliniament (se va păstra aliniamentul existent în zonă);
- **retrageri minime față de limitele laterale** - construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - construcția se va amplasa la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m față de limita posterioară;
- **circulații și accese** - Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpușneanu. Aleile de incintă vor asigura atât accesul carosabil, cât și pietonal, fiind concepute pentru a facilita circulația vehiculelor și pietonilor. De asemenea, vor fi amenajate parcări laterale, iar la capătul aleilor va exista o zonă dedicată pentru întoarcerea vehiculelor, astfel încât să se asigure un flux optim și sigur al circulației.
- **echipare tehnico-edilitară** - În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apa potabilă și canalizare menajera și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi racordate la cele existente pe strada Alexandru Lăpușneanu.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Alexandru Lăpușneanu, prin cabluri armate de tip ACY/ABY pozate subteran. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzută o firdă de

distribuție, contorizare și protecție. De la firdă va fi racordat imobilul studiat prin cablu de tip CYABY montat îngropat.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local. Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Alexandru Lăpușneanu, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. La limita de proprietate a amplasamentul studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu DN 20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord din conducte de PEID cu diametru exterior de 50 mm, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajera va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametru de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi amplasat în zona limitei de proprietate a amplasamentul studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Alexandru Lăpușneanu.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA. Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 160/200 mm, cu descărcare la rețeaua de canalizare pluvială existentă pe strada Alexandru Lăpușneanu. Apele pluviale de pe suprafața învelitoarei vor fi colectate prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism (C.T.A.T.U.)  
din data de 25.02.2026, se avizează

### FAVORABIL CU CONDIȚII

Planul urbanistic de detaliu elaborat în scopul de „*CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE*” pentru imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Alexandru Lăpușneanu, , F.N., constituit din teren în suprafață de 1 629,00 mp, înscris cu nr. cad. 79486 în C.F. nr. 79486 Zalău, proprietate privată a RADU CONSTRUCT S.R.L. cu următoarele specificații:

- se va studia posibilitatea de relocare a punctului gospodăresc în variantă subterană, spre limita de sud-vest dintre imobil și domeniu public (spre sensul de întoarcere existent), cu posibilitatea de amplasare pe domeniu public și/sau privat, până la elaborarea D.T.A.C., amplasat în conformitate cu normele stabilite prin Ordinul (MS) nr. 119/2014.

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

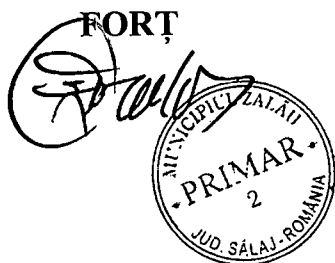
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

Toate condițiile menționate în prezentul aviz, se vor integra în documentația depusă în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 879 din 23.09.2025, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,  
Călin-Cristian



Arhitect-Șef,  
Arh. Elena- Mădălina

CÎMPEAN

Șef Serviciu,  
Alexandru Marian

RADU

Întocmit,  
Alexandra Florina  
LAZAR