



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare teren, reglementări urbanistice, tramă stradală, echipare edilitară și realizare acces”, situat în Zalău, strada George Coșbuc, F.N.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 63763/20.08.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 73996/19.09.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 494/14.05.2024, cu valabilitate până la data de 14.05.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 73996/19.09.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 63463/20.08.2025, nr., Avizul de oportunitate nr. 10/26.09.2024 aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1197/31.10.2024, precum și Avizul arhitectului șef nr. 2/19.03.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 49, 50 (2), 56 alin. 2 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare teren, reglementări urbanistice, tramă stradală, echipare edilitară și realizare acces*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada George Coșbuc F.N, pe teren proprietate privată în suprafață de 20.629 mp, identificat în C.F. nr. 69890 Zalău, nr. cad. 69890, C.F. nr. 57111 Zalău, nr. cad. 57111, C.F. nr. 57283 Zalău, nr. cad. 57283, **beneficiar: SĂLZAL CONSTRUCT SRL**, documentație prevăzută în **Anexa** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzută la **Art. 1**, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

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

PRIMAR
Florin Florian





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
 Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
 Nr. 73996 din 19.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES”

situat în mun. Zalău, str. George Coșbuc, FN, pentru imobilul constituit din trei terenuri proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., în suprafață totală de 20 629,00 mp, din care 19 260,00 mp în intravilan și 1 369,00 mp în extravilan, înscrise în C.F. nr. 69890, 57111 și 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp).

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 63763 din 20.08.2025 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

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

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

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

nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{\min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{\min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{\min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m. În suprafața cuprinsă 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. Se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri

cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curenți electrici, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor

edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - $H_{\max} = D+P+1E / P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. $P.O.T._{\max} = 30\%$; $C.U.T._{\max} = 0,90$ mp S_{dc} / mp teren;

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. George Coșbuc, FN, constituit din trei terenuri proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., în suprafață totală de 20 629,00 mp, amplasate parțial în intravilan, parțial în extravilanul mun. Zalău.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

$P.O.T._{\text{propus}} = 30,00\%$; $C.U.T._{\text{propus}} = 0,90$;

$H_{\text{propus}} = D+P+1E / P+1E+M/Er$ (7,5 m la cornișă/atic).

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. Se propune realizarea unui acces auto, cu o lățime de 8,00 m, aflat în directă legătură cu str. George Coșbuc, cu posibilitatea de întoarcere la un capăt. Accesul la fiecare parcelă se va realiza din drumul de incintă propus, iar parcare și staționarea autovehiculelor se vor asigura în interiorul fiecărei parcele. Spre partea de nord se va asigura posibilitatea de a se dezvolta o circulație carosabilă către prelungirea str. Dunării, prin continuarea drumul de incintă propus prin PUZ.

Accese pietonale

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m. Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri. Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal maxim 5% iar în profil transversal maxim 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate),

sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de maxim 1,5 cm.

Circulații, accese, parări și garaje

Drumul propus a fi realizat pentru asigurarea accesului la proprietățile beneficiarilor va avea lățimea de 8,00 m, va prezenta o zonă de carosabil de 6,00 m cu trotuare de 1,00 m pe fiecare parte. Lungimea străzii propuse este de 400,55 m, cu o pantă de maxim 5% (2,86 grade). Spre capătul străzii se va amenaja o zonă de întoarcere pentru autoturisme și pentru mașinile de intervenții sau pentru salubritate.

Se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi SR 10144-1/2024 și normativul pentru proiectarea parcajelor. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus. Lucrările aferente străzilor se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, supateran sau subteran, 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. 9¹ de la pct. II.2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare. Necesarul de parări pentru locuințele semi-colective și colective mici va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lot în parte.

Deșeurile menajere

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeuri se va face printr-o sortare prealabilă. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Asigurarea utilităților

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de *Reglementări edilitare*. Proiectul va respecta prescripțiile menționate în avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă (str. George Coșbuc), respectiv alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Toate noile bransamente pentru electricitate

¹ art. 9 – Staționarea autovehiculelor

și telefonie vor fi realizate subteran. Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua publică de pe strada George Coșbuc, printr-un racord din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm, pozat îngropat. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru general. De la căminul de apometru general va fi prevăzut un racord din conducte de PEID, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi conectate la racordul principal din incintă prin cămin de apometre echipat cu două contoare și branșament separat pentru fiecare imobil. Branșamentele de apă vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 32/25 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminele de apometre vor fi prevăzute cu contoare de apă cu Dn 15 mm, cu tele-citire pentru fiecare locuință separat. Soluția tehnică de realizare a extinderii va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale, cu racordate la rețeaua propusă în zonă pe strada George Coșbuc cu diametru de 250 mm. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 110 mm și cămin propriu de racord. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la cele existente pe strada George Coșbuc. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către 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 diametre între 250 și 315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la rețelele existente pe strada George Coșbuc.

Extinderea rețelilor de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare/ autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, respectiv SC Compania de Apă Someș SA.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin extinderea rețelei existente pe str. George Coșbuc, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată vor fi prevăzute firide de distribuție din care vor fi conectate firidele de distribuție și contorizare prin cabluri armate, de tip ACYABY, pozate subteran. Vor fi utilizate firide de distribuție, contorizare și protecție cu două sau patru contoare de energie electrică. Conectarea imobilelor se va realiza individual, pentru fiecare locuință, de la firida de distribuție și contorizare. Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus se va determina ținând cont de *Normativul pentru proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică* PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

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

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin surse proprii, utilizând combustibili gazoși și/sau pompe de căldură aer-apă alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat parțial în intravilan, parțial în extravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din trei terenuri proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscrise în C.F. nr. 69890, 57111 și 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp), cu acces din str. George Coșbuc..

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

UTR L1: P.O.T. _{max.} = 30,00%; C.U.T. _{max.} = 0,90.

UTR EX2: fără reglementări aprobate prin PUG.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

UTR L_sci: P.O.T. _{max.} = 30%; C.U.T. _{max.} = 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus: D+P+1E / P+1E+M/Er.

Înălțimea maximă la streășină/ cornișă – 7,50 m.

UTR EX2: fără reglementări stabilite prin PUZ (toate amenajările se vor integra și armoniza cu contextul general al zonei)

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale, semi-colective cu densitate redusă și colective mici. Complementar funcțiunilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Subzonă locuințe individuale, semi-colective cu densitate redusă și colectiv mici
UTR L_sci

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit);
- Locuințe semi-colective (max. 6 apartamente, cu acces din distinct, nu din spațiul comun);
- Locuințe colective mici (max. 6 apartamente, acces din spațiu comun);
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

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

Documentația tehnică - proiect nr. 10/2023 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Paul POP - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000* elaborat de MLPAT² și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT³.

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 494 din 14.05.2024, cu valabilitate până la data de 14.05.2026, emis în scopul declarat pentru: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. George Coșbuc, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 494 din 14.05.2024, cu valabilitate până la data de 14.05.2026;

- Extras de Carte Funciară, proprietate privată a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., pentru terenul înscris cu nr. cad. 69890 în C.F. nr. 69890 Zalău, în suprafață de 6 655,00 mp;

- Extras de Carte Funciară, proprietate privată a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., pentru terenul înscris cu nr. cad. 57111 în C.F. nr. 57111 Zalău, în suprafață de 8 375,00 mp;

- Extras de Carte Funciară, proprietate privată a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., pentru terenul înscris cu nr. cad. 57283 în C.F. nr. 57283 Zalău, în suprafață de 5 599,00 mp;

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 10 din 26.09.2024, aprobat de către Primarul Municipiului Zalău prin Dispoziția nr. 1197 din 31.10.2024;

- Avizul arhitectului-șef nr. 2 din 19.03.2025, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 19.03.2025, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 9 din 11.03.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 2873/ 18.09.2024 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060241104752 din 26.11.2024 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 214789194 / 25.09.2024 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

² Aprobare prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

³ Aprobare prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

- Aviz tehnic nr. AFO230726/15950 din 22.10.2024 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

- Aviz de principiu nr. 1512 din 27.09.2024 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 338 din 25.11.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 01 din 15.01.2025 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 88 din 24.12.2024 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 260688/24.12.2024;

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SJ-3 din 30.01.2025 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 947539 din 09.01.2025 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 357 din 26.06.2024 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Avizul geotehnic preliminar întocmit de către ing. geolog Mureșan Victor (PFA. – Zalău);

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin chitanța nr. 604516854 din 31.03.2025.

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

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

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

VICEPRIMAR
Călin-Cristian



ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN

Întocmit,
ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 63763 din 20.08.2025

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES”

situat în mun. Zalău, str. George Coșbuc, FN, pentru imobilul constituit din trei terenuri proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., în suprafață totală de 20 629,00 mp, din care 19 260,00 mp în intravilan și 1 369,00 mp în extravilan, înscrise în C.F. nr. 69890, 57111 și 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp).

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

Având în vedere:

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

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

locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{\min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{\min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{\min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. Se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 5,00 m. **AMPLASAREA**

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - $H_{max} = D+P+1E / P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult.
 $P.O.T._{max} = 30\%$; $C.U.T._{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. George Coșbuc, FN**, constituit din trei terenuri proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., în suprafață totală de 20 629,00 mp, amplasate parțial în intravilan, parțial în extravilanul mun. Zalău.

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

- **UTR: L_sci** - subzonă locuințe individuale, semi-colective cu densitate redusă, colective mici;
 - **regim de construire** - locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit), locuințe semi-colective (max. 6 apartamente, cu acces distinct, nu din spațiu comun), locuințe colective mici (max. 6 apartamente, acces din spațiu comun), funcțiuni complementare zonei de locuire, precum servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), servicii medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.;
 - **funcțiuni predominante** - locuințe;
 - $H_{max} = D+P+1E / P+1E+M/Er$ (7,5 m la cornișă/atic);
 - $P.O.T._{max} = 30\%$;
 - $C.U.T._{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;
 - **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
 - **retrageri minime față de limitele laterale** - $H/2$ (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 2,00 m față de una din laturile parcelei și $H/2$ (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 3,00 m față de latura opusă;
 - **retrageri minime față de limitele posterioare** - $H/2$ (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 5,0 m;
 - **circulații și accese** - se propune realizarea unui acces auto, cu o lățime de 8,00 m, aflat în directă legătură cu str. George Coșbuc, cu posibilitatea de întoarcere la un capăt. Accesul la fiecare parcelă se va realiza din drumul de incintă propus, iar parcare și staționarea autovehiculelor se vor asigura în interiorul fiecărei parcele. Spre partea de nord se va asigura posibilitatea de a se dezvolta o circulație carosabilă către prelungirea str. Dunării, prin continuarea drumul de incintă propus prin PUZ.
 - **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curent electric, alimentare cu gaze naturale,

telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele.

- **UTR: EX2** - zonă situată în afara teritoriului intravilan (EX), rezervată pentru activități agricole;
 - **regim de construire:** spații verzi amenajate; rețele tehnico-edilitare; căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
 - **funcțiuni predominante** – spații verzi amenajate (locuri de joacă, de agrement);
 - **H_{max}** = fără reglementări stabilite prin PUZ (toate amenajările se vor integra și armoniza cu contextul general al zonei);
 - **P.O.T._{max}** = fără reglementări stabilite prin PUZ;
 - **C.U.T._{max}** = fără reglementări stabilite prin PUZ;
 - **retragerea minimă față de aliniament** - fără reglementări stabilite prin PUZ;
 - **retrageri minime față de limitele laterale** - fără reglementări stabilite prin PUZ;
 - **retrageri minime față de limitele posterioare** - fără reglementări stabilite prin PUZ.

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

Inițiator
Primarul Municipiului Zalău,
Florin FLORIAN





MUNICIPIUL ZALAU PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 63463 din 20.08.2025

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

„PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ŞI REALIZARE ACCES”

situat în mun. Zalău, str. George Coşbuc, FN, pentru imobilul constituit din trei terenuri în suprafață totală de 20 629,00 mp (din care 19 260,00 mp în intravilan și 1 369,00 mp în extravilan), proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscrise în C.F. nr. 69890, 57111 și 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp).

Beneficiar: S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Leontin Ghergariu, nr. 33;

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

Amplasament

Imobilul este constituit din trei terenuri proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., în suprafață totală de 20 629,00 mp, situate parțial în intravilan, parțial în extravilanul Municipiului Zalău, după cum urmează:

1. teren înscris cu nr. cad. 69890 în C.F. nr. 69890 Zalău, în suprafață de 6 655,00 mp;
2. teren înscris cu nr. cad. 57111 în C.F. nr. 57111 Zalău, în suprafață de 8 375,00 mp;
3. teren înscris cu nr. cad. 57283 în C.F. nr. 57283 Zalău, în suprafață de 5 599,00 mp.

Amplasamentul studiat se află situat pe str. George Coşbuc, FN.

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

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

- CU nr. 494 din 14.05.2025 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 10 din 26.09.2024, aprobat prin dispoziția primarului nr. 1197 din 31.10.2024;

Etapă I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 14.11.2024 – 09.12.2024.

În data de 14.11.2024 s-a emis anunțul public nr. 89935 cu privire la intenția beneficiarului S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES**”, situat în mun. Zalău, **str. George Coșbuc, FN.**

Acest anunț public a fost afișat în data de 15.11.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 16.11.2024 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 28.11.2024 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 09.12.2024.

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

Etapă II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 17.12.2024 – 23.01.2025.

S-a întocmit anunțul public nr. 101592 din 17.12.2024 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 18.12.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*), iar prin grija beneficiarului, în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

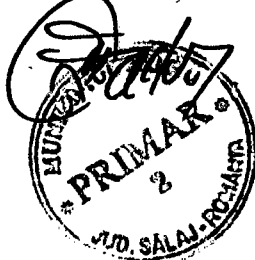
După publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 20.12.2024, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și*

amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații cu Publicul* până în data de 09.01.2025 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă, înregistrate cu nr. 464 din 09.01.2025. Prin adresa nr. 5631 din 23.01.2025 aceste observații și sugestii au fost transmise către elaboratorul PUZ pentru găsirea unor soluții punctuale la observațiile primite, iar răspunsul către persoana interesată a fost transmis prin adresa nr. 5632 din 23.01.2025. De asemenea, prin adresa înregistrată cu nr. 12053 din 13.02.2025, proiectantul a adus la cunoștință o serie de argumente punctuale, ca răspuns la toate observațiile și sugestiile primite.

Astfel, **cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, **drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor** privind documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ”, situat în mun. Zalău, str. George Coșbuc, FN.

VICEPRIMAR
Călin-Cristian
FORT



ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN

Întocmit,
ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU

Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Primăria Municipiului ZALĂU

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Leontin Ghergariu, nr. 33, telefon 0747 112 405, înregistrată la nr. 12196 din 14.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 din 19.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru „PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. George Coșbuc, F.N., în suprafață totală de 20 629,00 mp (din care 19 260,00 mp în intravilan și 1 369,00 mp în extravilan), constituit din trei terenuri proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscrise în C.F. nr. 69890, 57111 și 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp), amplasate parțial în intravilan, parțial în extravilanul mun. Zalău.

Inițiator: S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Leontin Ghergariu, nr. 33;

Proiectant: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Matei Basarab, nr. 19B

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Paul POP

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află parțial în intravilan - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă UTR L1, parțial în extravilan - zona situată în afara teritoriului intravilan EX, zonă rezervată pentru activități agricole UTR EX2. Amplasamentul studiat este situat pe str. George Coșbuc și este constituit din trei terenuri, proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., în suprafață totală de 20 629,00 mp, după cum urmează:

1. teren înscris cu nr. cad. 69890 în C.F. nr. 69890 Zalău, în suprafață de 6 655,00 mp
2. teren înscris cu nr. cad. 57111 în C.F. nr. 57111 Zalău, în suprafață de 8 375,00 mp;
3. teren înscris cu nr. cad. 57283 în C.F. nr. 57283 Zalău, în suprafață de 5 599,00 mp;

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord de teren domeniu public, la est și vest de proprietăți private, iar la sud de str. George Coșbuc.

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

- **UTR: L1** - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
 - **regim de construire** - locuințe individuale, înșiruite sau cuplate. Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m;
 - **funcțiuni predominante** - locuințe;
 - $H_{max} = D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult;
 - **P.O.T.** $_{max} = 30\%$;
 - **C.U.T.** $_{max} = 0,90$ mp S_{dc} / mp teren;
 - **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
 - **retrageri minime față de limitele laterale** - se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
 - **retrageri minime față de limitele posterioare** - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- **UTR: EX2** - zonă situată în afara teritoriului intravilan (EX), rezervată pentru activități agricole;
 - **regim de construire:** construcții pentru activități agricole; rețele tehnico-edilitare; construcții cu destinație militară; captări și rezervoare de apă; căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației; supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri etc; spații verzi amenajate; lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;
 - **funcțiuni predominante** – anexe ale exploatațiilor agricole;
 - H_{max} = fără reglementări aprobate prin PUG;
 - **P.O.T.** $_{max}$ = fără reglementări aprobate prin PUG;
 - **C.U.T.** $_{max}$ = fără reglementări aprobate prin PUG;
 - **retragerea minimă față de aliniament** - fără reglementări aduse prin PUG;
 - **retrageri minime față de limitele laterale** - fără reglementări aduse prin PUG;
 - **retrageri minime față de limitele posterioare** - fără reglementări aduse prin PUG.

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

- **UTR: L_sci** - subzonă locuințe individuale, semi-colective cu densitate redusă, colective mici;

- **regim de construire** - locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit), locuințe semi-colective (max. 6 apartamente, cu acces distinct, nu din spațiu comun), locuințe colective mici (max. 6 apartamente, acces din spațiu comun), funcțiuni complementare zonei de locuire, precum servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), servicii medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.;
- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M / Er$ (7,5 m la cornișă/atic);
- $P.O.T._{max} = 30\%$;
- $C.U.T._{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{mp teren}$;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - $H/2$ (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 2,00 m față de una din laturile parcelei și $H/2$ (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 3,00 m față de latura opusă;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - $H/2$ (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 5,0 m;
- **circulații și accese** - se propune realizarea unui acces auto, cu o lățime de 8,00 m, aflat în directă legătură cu str. George Coșbuc, cu posibilitatea de întoarcere la un capăt. Accesul la fiecare parcelă se va realiza din drumul de incintă propus, iar parcare și staționarea autovehiculelor se vor asigura în interiorul fiecărei parcele. Spre partea de nord se va asigura posibilitatea de a se dezvolta o circulație carosabilă către prelungirea str. Dunării, prin continuarea drumul de incintă propus prin PUZ.
- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curent electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele.
- **UTR: EX2** - zonă situată în afara teritoriului intravilan (EX), rezervată pentru activități agricole;
 - **regim de construire:** spații verzi amenajate; rețele tehnico-edilitare; căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
 - **funcțiuni predominante** – spații verzi amenajate (locuri de joacă, de agrement);
 - H_{max} = fără reglementări stabilite prin PUZ (toate amenajările se vor integra și armoniza cu contextul general al zonei);
 - $P.O.T._{max}$ = fără reglementări stabilite prin PUZ;
 - $C.U.T._{max}$ = fără reglementări stabilite prin PUZ;
 - **retragerea minimă față de aliniament** - fără reglementări stabilite prin PUZ;

- retrageri minime față de limitele laterale - fără reglementări stabilite prin PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare - fără reglementări stabilite prin PUZ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
(C.T.A.T.U.) din data de 19.03.2025, se avizează

FAVORABIL

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va realiza prin extinderea rețelelor publice existente în zonă, în baza unor noi solicitări adresate către distribuitorii de rețele, 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;
- Extinderea de rețele de apă, canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public se va realiza pe drumuri aparținând domeniului public sau pe drumuri cu regim privat în baza declarațiilor notariale a proprietarilor de drum;

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

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

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

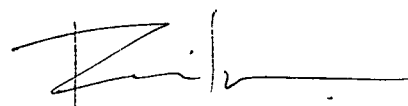
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 494 din 14.05.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,
Călin-Cristian EORT



Întocmit
p. Arhitect-șef
Șef Serviciu,
arh. Alexandru-Marian RADU



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 494 din 14.05.2024

În Scopul: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES

Ca urmare a cererii nr. 33402 din 22.04.2024 adresată de SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Leontin Ghergariu nr. 33 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. George Coșbuc nr. F.N. 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 ZĂLĂU 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 trei terenuri situate în parțial în extravilan, parțial în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață totală de 20 629,00 mp (din care 19 260,00 mp în intravilan și 1 369,00 mp în extravilan), proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., după cum urmează: 1. teren înscris în C.F. nr. 57111 Zalău cu nr. cad. 57111, în suprafață de 8 375,00 mp; 2. teren înscris în C.F. nr. 69890 Zalău cu nr. cad. 69890, în suprafață de 6 655,00 mp; 3. teren înscris în C.F. nr. 57283 Zalău cu nr. cad. 57283, în suprafață de 5 599,00 mp. Toate terenurile sunt aflate sub incidența Legii nr. 17/2014. În cele trei C.F.-uri sus-menționate sunt notate următoarele sarcini: 1. În C.F. nr. 57111 Zalău, sub C1 - drept de ipotecă legală în favoarea numitei GYÖRI MARIA; 2. În C.F. nr. 69890 Zalău, sub C1 - drept de ipotecă legală în favoarea numitelor DOMOKOS IOAN și soția DOMOKOS ROZA; 3. În C.F. nr. 57283 Zalău, sub C1 - drept de ipotecă legală în favoarea numitei GYÖRI MARIA.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023: parțial în intravilan - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1, parțial în extravilan - zona situată în afara teritoriului intravilan EX, zonă rezervată pentru activități agricole UTR EX2. Imobilul se află în zona „C” de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F.-uri - arabil 20 629,00 mp.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru UTR L1: Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de consultă, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone). UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precoatere a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii, cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragera existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragera aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de înșorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt acceduri 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 acceduri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. 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 minaret, turn etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tămplăria 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. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, fevilor, 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: albedou creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea suprațerană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

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

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

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

INDICI URBANISTICI APROBAȚI: P.O.T.max=30%; C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți. În zona studiată prin PUZ sunt instituite parțial anumite suprafețe de teren cu risc de alunecări de teren (cf. planșei 3.4 din PUG - reglementări urbanistice). Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea zonei din punct de vedere funcțional pentru locuințe individuale, semicolective și colective mici, împrejmuire teren, realizare bransamente, operațiuni cadastrale (dezmembrări, alipiri) și realizare acceduri și circulații. Reglementarea întregii zone propuse prin PUZ se va face cu respectarea prevederilor stabilite deja prin PUG pentru UTR L1 în privința zonificărilor funcționale și al caracteristicilor corespunzătoare pentru zonele rezidențiale din UTR L1. Se vor studia posibilitățile de conformare a căilor de circulație și a echipamentelor edilitare înainte de a finaliza soluția propusă pentru dezvoltarea urbanistică a zonei, cu încadrarea prevederilor actuale din PUG pentru UTR L1. Pentru UTR EX2: Zona nu este studiată din punct de vedere urbanistic (nu există suprafețe minime, front la stradă a parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime a construcțiilor și indici de ocupare a terenului). Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

UTILIZĂRI ADMISE: construcții pentru activități agricole; rețele tehnico-edilitare; construcții cu destinație militară; captări și rezervoare de apă; căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației; supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri etc; spații verzi amenajate; lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: • Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc); • Parcaje

(inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc); • Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen. Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin: • Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător; • Executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum; • Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță). Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului. Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință. **UTILIZĂRI INTERZISE:** Este interzisă executarea de construcții pe: terenuri arabile de clasa I și II de calitate; terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare; terenurile cultivate cu vii și livezi; terenuri cu destinație forestieră; în zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de traversare a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației. Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice. Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate; amenajări de șantier abandonate; platforme cu suprafețe deteriorate; construcții degradate; terenuri lipsite de vegetație; gropi de acumulare a apelor meteorice; depozite de deșeuri etc. Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie. **RESTRICTII PROVIZORII:** Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Zalău, se poate face numai cu respectarea prevederilor legale. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic. Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor. Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare. Amplasarea lucrărilor de execuție pentru poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tuneluri se va face astfel încât să se evite: • Modificarea dinamicii scurgerii apelor; • Întreruperea scurgerii apelor subterane. Construcțiile anexe și amenajări pentru exploatare agricole, vor respecta următoarele condiții cumulate: a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatare agricole; b) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute), caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (cf. art. 25 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism); c) terenul va fi înscris în registrul agricol. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora. În cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj). Anexele de exploatare agricolă vor urmări integrarea în peisaj, iar cele amplasate pe terenuri cu declivitate mare vor urmări așezarea în teren după următoarele posibilități: 1. Anexele ce au un raport al laturilor în planul orizontal de cel puțin 1:6-1:8, se vor dispune cu latura lungă perpendiculară pe linia de cea mai mare pantă a terenului; 2. Anexele ce au un raport al laturilor în planul orizontal de cel mult 1:6 se vor integra în panta terenului prin dispunerea în trepte a volumelor clădirii, în special în cazul suprafețelor mari ale acestora. De asemenea, finisajele exterioare ale pereților și învelitorii vor urmări integrarea în peisaj. Se interzice folosirea culorilor stridente și se va urmări armonizarea acestora cu celelalte clădiri existente în zonă, în special acolo unde există deja un specific local rural. Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare, reglementări urbanistice, conformarea tramelor stradale, echipare edilitară și realizare acces pentru terenurile înscrise cu nr. cad. 57111, 69890 și 57283 în C.F. nr. 57111, 69890, respectiv 57283 Zalău.

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

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES

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

4. 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:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CBE (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/CBE 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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CBE, 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 opiniilor 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.

5. 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:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; 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 HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

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 Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU); Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; O.C.P.I. (Aviz de începere a lucrărilor și recepția lucrărilor topografice); Aviz S.G.A.; Avizul Arhitectului Șef; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; Acord securitatea la incendiu; Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă; Aviz Poliția Rutieră;

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

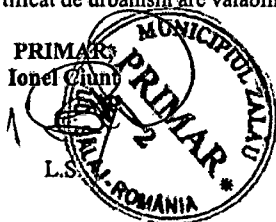
Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

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 aviz Comisia de Urbanism; 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;

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



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 214,95 lei, conform plății cu cardul nr. 167447572831 din 22.04.2024

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.

ȘEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă



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 şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 79634 din 10.10.2024

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Leontin Ghergariu, nr. 33, telefon 0747 112 405, înregistrată cu nr. 55324 din 12.07.2024, coroborată cu solicitarea nr. 68728 din 04.09.2024 formulată de către acelaşi sus-numit, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 10 din 26.09.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ŞI REALIZARE ACCES**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. George Coşbuc, F.N., în suprafaţă totală de 20 629,00 mp (din care 19 260,00 mp în intravilan şi 1 369,00 mp în extravilan), constituit din trei terenuri proprietăţi private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscrise în C.F. nr. 69890, 57111 şi 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp), amplasate parţial în intravilan, parţial în extravilanul mun. Zalău,

cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planşa U.03 Reglementări urbanistice-zonificare* – teritoriul este delimitat la nord de proprietate publică, la sud de str. George Coşbuc, iar la est şi vest de proprietăţi private.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al mun. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află parţial în intravilan - zona de locuire L, subzonă locuinţe individuale şi semi-colective cu densitate redusă UTR L1, parţial în extravilan - zona situată în afara teritoriului intravilan EX, zonă rezervată pentru activităţi agricole UTR EX2.

UTRL1

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

UTR EX2

UTILIZĂRI ADMISE:

- Construcții pentru activități agricole;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Construcții cu destinație militară;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri etc;
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, următoarele:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc);
 - parcaje (inclusiv parări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Este interzisă executarea de construcții pe următoarele amplasamente:
 - terenuri arabile de clasa I și II de calitate;
 - terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
 - terenurile cultivate cu vii și livezi;
 - terenuri cu destinație forestieră;

- în zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de traversare a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației;
- Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră următoarele:
 - depozități de materiale, piese sau utilaje degradate;
 - amenajări de șantier abandonate;
 - platforme cu suprafețe deteriorate;
 - construcții degradate;
 - terenuri lipsite de vegetație;
 - gropi de acumulare a apelor meteorice;
 - depozite de deșeuri etc.
- Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie;
- Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Zalău, se poate face numai cu respectarea prevederilor legale;
- Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform *Regulamentului General de Urbanism* aprobat prin HG nr. 525/1996, art.10 - *Expunerea la riscuri naturale*).

Actuala documentație de urbanism are ca scop reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic cu posibilitatea amplasării de locuințe colective mici, parcelarea terenurilor și stabilirea unor posibilități de amplasare a construcțiilor, dotarea cu utilități tehnico-edilitare, reglementarea circulațiilor auto și pietonale (inclusiv accese), instituirea unor indici urbanistici (POT și CUT) care să asigure condițiile de construibilitate prin raportare la UTR L1, precum și posibilitatea de instituirea a unui etaj retras în locul realizării unei mansardări peste ultimul nivel aprobat prin PUG pentru UTR L1. Zona edificabilă și parcelele aferente se vor raporta strict la suprafața din intravilan, iar cea din extravilan va fi destinată amenajării unor zone de agrement (locuri de joacă) și a circulațiilor.

Se propune amplasarea unor locuințe individuale, semi-colective (în regim izolat, cuplat și înșiruit cu max. 6 apartamente) și colective mici (cu max. 6 apartamente), precum și a unor funcțiuni complementare zonei de locuire în condițiile stipulate prin actualul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG pentru UTR L1. Se propun următoarele lucrări de amenajare a terenului: realizarea acceselor auto și pietonale, împrejmuiuri, platforme pentru parcaje, locuri de joacă, realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei. Se propune, totodată, o continuare a tramei

stradale din incintă spre prelungirea str. Dunării, în partea de nord a zonei, situată în extravilan.

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

Pentru UTR L1 – subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici, ce vor trebui respectați ca valori maxime aprobate, respectiv:

$$POT_{\max \text{ admis}} = 30,00\%; \quad CUT_{\max \text{ admis}} = 0,90;$$

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

Pentru valorile minime se vor respecta indicii urbanistici raportați la clădirile existente în zonă, respectiv:

$$POT_{\min} = 20,00\%; \quad CUT_{\min} = 0,30;$$

$$H_{\min} = P / P+M \text{ (3,5 m la atic/cornișă)}.$$

Prin actualul PUZ se propun următorii indici urbanistici, pe lângă amplasarea unor locuințe colective mici (cu max. 6 apartamente) și instituirea unui etaj retras în locul mansardării realizate peste ultimul nivel aprobat prin PUG pentru UTR L1:

$$POT_{\max \text{ propus}} = 30,00\%; \quad CUT_{\max \text{ propus}} = 0,90;$$

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

Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acestora prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din RLU aferent PUG. Parcelarea se va realiza doar cu condiția respectării Codului Civil pentru fiecare parcelă în parte, în mod individual.

De asemenea, soluția propusă va respecta prevederile *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* aprobate prin Ordinul nr. 119/2014 actualizat, cu completările și modificările ulterioare, cu privire la însorirea încăperilor, echiparea tehnico-edilitară și al asocierii dintre funcțiuni. Orientarea față de punctele cardinale a construcțiilor se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HG nr. 525/1996.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și reguli de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, modalități de dispunere a materialelor și culorilor pe fațade, înălțimile minime și maxime admise (regim de înălțime și înălțimea la cornișă/streașină a construcțiilor), în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice aprobate.

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

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelilor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului, 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.

Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la RGU. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG menționate pentru subzona L1.

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective și colective mici va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lot în parte.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare aplicabilă pentru fiecare din funcțiunile propuse. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pe toate laturile învecinare cu str. George Coșbuc sau adiacente drumului privat din incintă se vor permite spații verzi și/sau amenajări simple, accese pietonale/ auto și parcaje, fără a îngreuna circulațiile auto ce se desfășoară pe traseul acestor străzi.

Pentru asigurarea accesului carosabil către nord, spre teritoriul din extravilan și prelungirea străzii Dunării, se va asigura o servitute de trecere legal constituită pe terenul înscris cu nr. cad. 72523 în C.F. nr. 72523 Zalău sau se va iniția o procedură de dezmembrare a terenului aferent accesului carosabil menționat anterior, în acord cu proprietarul terenului sus-menționat. În ambele situații, zona studiată prin PUZ se va extinde și va include accesul nou propus spre teritoriul din extravilan, caz în care se va solicita emiterea unui nou certificat de urbanism.

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

- a) Avizul arhitectului-șef;
- b) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- c) Avizul administratorului rețelei electrice;
- d) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
- e) Avizul administratorului de salubritate;
- f) Avizul administratorului de telefonizare;
- g) Avizul CTATU;
- h) Aviz geotehnic preliminar;
- i) Aviz OCPI de recepție a lucrărilor topografice;
- j) Aviz ANIF privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- k) Aviz SGA;
- l) Punct de vedere ISU;
- m) Aviz Poliția Rutieră;
- n) Aviz Agenția de Protecția Mediului.

Planul urbanistic zonal va fi corelat și armonizat cu Planul urbanistic general aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde în mod obligatoriu prevederile impuse de către toți avizatorii menționați mai sus, sintetizate și formulate în mod corespunzător, în funcție de aplicabilitatea acestora pentru zona studiată prin PUZ.

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

În vederea aprobării documentației de urbanism, Planul urbanistic zonal va fi supus procedurilor de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 pentru aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism* actualizat, cu completările și modificările ulterioare, precum și a *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 prin HCL nr. 161 din 30.05.2019, după cum urmează:

I. Etapa pregătitoare

- a) Pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;

- b) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism. Modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- c) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ, conform modelului din Anexa 1 la Metodologie¹, pct. A. *Model panou 1.*

II. Etapa elaborării propunerilor

- a) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- b) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare. Modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, precum și stabilirea datei dezbaterii publice în ceea ce privește documentația în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- c) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate zonei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare. Dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- d) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației. Panoul va fi conceput conform modelului din Anexa 1 la Metodologie², pct. A. *Model panou 2.*

III. Etapa aprobării planului

- a) Beneficiarul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul

¹ Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul (MDRT) nr. 2701/2010 actualizat, cu completările și modificările ulterioare
² *idem.*

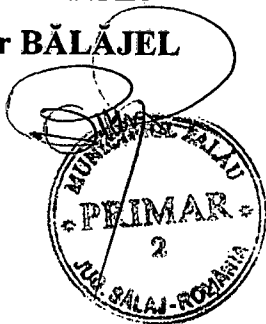
întocmirii PUZ, CD cu fişierele în format de vizualizare (PDF) şi de editare (DWG/DXF);

- b) După expirarea perioadei de transparenţă decizională, conform prevederilor art. 59, alin. (4) din Regulament³, înainte ca documentaţia de urbanism să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul Planului urbanistic zonal va face dovada restituirii către Primăria Municipiului Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunţului prevăzut la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind *transparenţa decizională în administraţia publică* republicată, cu completările şi modificările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 494 din 14.05.2024, emis de Primarul Municipiului Zalău.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT-ŞEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ŞEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
Alexandru-Marian RADU

DU-AS / SUAT / AMR / 2 ex.

³ art. 59 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019, a fost adăugat prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

DISPOZIȚIA nr. 1197
din 31.10.2024

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru elaborarea Palnului urbanistic zonal (PUZ) pentru „PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. George Coșbuc, F.N., în suprafață totală de 20 629,00 mp (din care 19 260,00 mp în intravilan și 1 369,00 mp în extravilan), constituit din trei terenuri proprietăți private ale S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscrise în C.F. nr. 69890, 57111 și 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp), amplasate parțial în intravilan, parțial în extravilanul mun. Zalău

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 10 din 26.09.2024, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 967 din 20.08.2024 pentru aprobarea Avizul de oportunitate nr. 6 din 25.07.2024, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 494 din 14.05.2024, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 82.362 din 21.10.2024; Proiectul de Dispoziție a Primarului Municipiului Zalău;

În conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. c), alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

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

DISPUN

Art. 1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10 din 26.09.2024**, emis de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru elaborarea Palnului urbanistic zonal (PUZ) pentru „PARCELARE TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, TRAMĂ STRADALĂ, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI REALIZARE ACCES” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. George Coșbuc, F.N., în suprafață totală de 20 629,00 mp (din care 19 260,00 mp în intravilan și 1 369,00 mp în extravilan), constituit din trei terenuri proprietăți private ale S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscrise în C.F. nr.

69890, 57111 si 57283 Zalău cu nr. cad. 69890 (S=6 655,00 mp), 57111 (S=8 375,00 mp), respectiv 57283 (S=5 599,00 mp), amplasate parțial în intravilan, parțial în extravilanul mun. Zalău, **anexat prezentei dispoziții.**

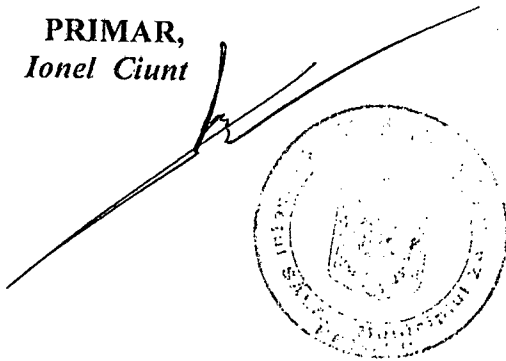
Art.2. Odată cu intrarea în vigoare a prezentei se abrogă Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 967 din 20.08.2024 pentru aprobarea Avizul de oportunitate nr. 6 din 25.07.2024.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Urbanism- Arhitect Șef.

Art.4. Prezenta dispoziție se comunică cu:

- Primarul Municipiului Zalău;
- Instituția Prefectului - Județul Sălaj;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Urbanism- Arhitect Șef;
- beneficiari P.UZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș