



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

PRIMAR

AVIZAT
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
pentru “REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE
SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 101890/18.12.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 104265/29.12.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 580/24.06.2025 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 104265/29.12.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 101888/18.12.2025, nr., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 10/06.11.2025;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

**Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
pentru “REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE
SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, pe teren proprietate privată,**

în suprafață de 2997 mp, înscris în C.F. nr. 67214 Zalău, nr. cad. 67214, situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Șoseaua ocolitoare- Centură nr. 2, beneficiar **AUTO DAN S.R.L.**, documentație **Anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

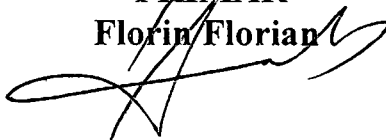
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

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

PRIMAR
Florin/Florian



DAP/RH/1 ex.
R. Rade



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. 101890 din 18.12.2025

REFERAT DE APROBARE PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

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

„REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua ocolitoare - Centura Zalău, FN, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 2 997,00 mp, proprietate privată a S.C. AUTO DAN S.R.L. cu drept de ipotecă legală în favoarea lui Țîra Petru și Țîra Elena (conform CF nr. 67214), înscris cu nr. cad. 67214 în C.F. nr. 67214 Zalău.

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

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de activități productive (A), subzonă activități productive nepoluante (UTR A1).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) -**UTILIZĂRI ADMISE:** activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; spații pietonale; spații verzi plantate; terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii; obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim 50 mp ADC. Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială. Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale: 1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri

profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații. 2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. **UTILIZĂRI INTERZISE:** locuire individuală și colectivă; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului; se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m. Loturile existente, care nu corespund prezentului regulament, sunt menținute cu obligativitatea întocmirii documentației tip PUD în vederea detalierii soluției propuse și a demonstrării unei conformări cu prezentul Regulament Local de Urbanism. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10,00 metri. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00m. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate 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. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max}= D+P+2E*$ (10 m la cornișă/ atic), * cu excepția instalațiilor tehnologice. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații 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 a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Spațiul verde se va asigura conform prevederilor H.G. 525/1996 în funcție de tipul de construcții. **ÎMPREJMUIRI:** Împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0,50 m. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=65%; C.U.T.max=2,60 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.;

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru **“REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, nr. 2**, constituit din teren proprietate privată a numitei AUTO DAN S.R.L. cu drept de ipotecă legală în favoarea lui Țîra Petru și Țîra Elena (conform CF nr. 67214), în suprafață de 2 997,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

Prin planul urbanistic de detaliu se propune construirea unei clădiri cu destinația de Showroom de mașini, cu regim de înălțime P+Ep, realizată cu structură prefabricată din beton și închideri realizate parțial din zidărie de cărămidă și fațadă cortină în suprafață construită de 460,00 mp și amenajarea accesei auto din Șoseaua Ocolitoare a Municipiului Zalău.

Amplasarea și conformarea clădirii vor respecta condițiile referitoare la aliniament cerute prin regulamentul de urbanism pentru UTR-ul “A1” în care aceasta se încadrează: aliniamentul pentru clădirile noi va fi de minim 10.00m, dar se va modifica retragerea minimă față de limitele de proprietate: retragerile minime laterale vor fi de minim 1.00m, iar retragerea minimă posterioară se va realiza conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare.

- **funcțiuni predominante** – activități industriale productive și de servicii;
- **H_{max}** = D+P+2E* (10 m la cornișă/ atic), * cu excepția instalațiilor tehnologice;
- **P.O.T. max** = 65%;

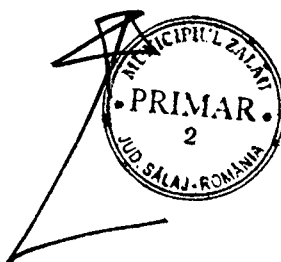
- **C.U.T.** $\max = 2,60 \text{ mp } S_{dc} / \text{mp teren}$;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare;

Prevederi P.U.D. propuse:

- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - 1,00 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - 1,00 m, cu respectarea codului civil;
- **circulații și accese** - se propune realizarea unui acces auto din Șoseaua Ocolitoare de Centură.
- **clădiri** - construirea unei clădiri cu destinația de Showroom de mașini, cu regim de înălțime P+Ep.

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

Inițiator
Primarul Municipiului Zalău,
Florin FLORIAN





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 104265 din 29.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

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

„REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Șoseaua ocolitoare - Centură, nr. 2, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 2 997,00 mp, proprietate privată a S.C. AUTO DAN S.R.L., înscris cu nr. cad. 67214 în C.F. nr. 67214 Zalău.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.101890 din 18.12.2025elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

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

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023; imobilul se află în zona de activități productive (A), subzonă activități productive nepoluante (UTR A1).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) -**UTILIZĂRI ADMISE:** activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; spații pietonale; spații verzi plantate; terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii; obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim 50 mp ADC. Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială. Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de

publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale: 1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații. 2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. **UTILIZĂRI INTERZISE:** locuire individuală și colectivă; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului; se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m. Loturile existente, care nu corespund prezentului regulament, sunt menținute cu obligativitatea întocmirii documentației tip PUD în vederea detalierii soluției propuse și a demonstrării unei conformări cu prezentul Regulament Local de Urbanism. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10,00 metri. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00m. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate 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. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max}= D+P+2E*$ (10 m la cornișă/ atic), * cu excepția instalațiilor tehnologice. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-

edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații 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 a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Spațiul verde se va asigura conform prevederilor H.G. 525/1996 în funcție de tipul de construcții. **ÎMPREJMUIRI:** Împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0,50 m. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=65%; C.U.T.max=2,60 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.;

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru **“REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, nr. 2, constituit din teren proprietate privată a numitei AUTO DAN S.R.L., în suprafață de 2 997,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

Indici urbanistici propuși prin P.U.D.:

- P.O.T. _{propos} = 15.35%; C.U.T. _{propos} = 0,20;
- $H_{max} = P+R$;
- P.O.T. _{max} = 65% conform PUG;
- C.U.T. _{max} = 2,60 mp S_{dc} / mp teren conform PUG;
- retragerea minimă față de aliniament - 10,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale – 1,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare – 1,00 m, cu respectarea codului civil;

Accese carosabile

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

Accesibilitatea pe parcelă se va face prin amenajarea unui pod pe zona de acostament existentă, cu acces direct din drumul existent – str. Șoseaua Ocolitoare-Centură. Accesul pietonal și auto spre clădirea propusă, respectiv spre zonele de parcare / spații verzi se va face prin amenajarea în interiorul parcelei a unor alei auto/ pietonale.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

Circulații, accese, parări și garaje

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

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, supratean, 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.

¹ art. 9 – Staționarea autovehiculelor

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

În prezent, în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de apă și canalizare și rețea de gaze naturale. Soluțiile detaliate pentru realizarea bransamentelor propuse se vor realiza după obținerea avizelor de specialitate emise de autorități la faza de autorizare. Soluțiile tehnice descrise mai jos sunt stabilite de principiu, ele putând fi modificate la faza de autorizare cu acordul furnizorilor de utilități.

Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse se va face din rețeaua electrică existentă în zonă, printr-un bransament. Bransamentul se va executa cu respectarea soluției tehnice date de furnizorul de energie electrică prin avizul de racordare.

Se va identifica și mansonă LES 20KV PTAb OMV Centura-PTAb WELTHAUS și LES 20KV WELTHAUS -PA Panic de o parte și de alta a drumului proiectat de acces auto amenajat, la proprietatea cu nr. cad. 67214 și se va realiza legătura între cele două puncte cu cablu tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25mm², în lungime de aproximativ 10 m, montat subteran în tub PVC-G cu d=125 mm încastrat în beton la o adâncime de 1,2 m (profil T).

Se va monta și un tub PVC-G d=125 mm de rezervă; Se vor prevedea rezerve la cablurile montate astfel încât să fie posibilă realizarea a încă două mansonari. Pentru orice construcție proiectată, se va respecta o distanță de minim un metru față de rețeaua subterană de medie tensiune existentă pentru colorul de siguranță și protecție a rețelei electrice. În zona rețelei subterane de medie tensiune, gardul proiectat, va fi amplasat la minim un metru în interiorul proprietății, față de aceasta. Construcția propusă se va echipa cu instalații electrice interioare conform celor prevăzute în normativele de proiectare I7/2011, P118/99 etc.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existentă în zonă.

Clădirea va fi echipată cu obiecte sanitare și instalații sanitare interioare, conform prevederilor normativului I9 / 2015.

Având în vedere faptul că amplasamentul obiectivului este subtraversat de conducta publică de alimentare cu apă DN160 mm PEHD, pentru lucrările care urmează să se realizeze pe acest amplasament, conform planului de situație propus, se vor respecta condițiile de amplasare impuse în HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare, precum și condițiile de amplasare impuse în SR 8591 / 97 – Rețele edilitare subterane

Instalații de canalizare interioare și exterioare de incintă

Apele uzate menajere vor fi colectate de instalațiile interioare de canalizare.

Instalațiile interioare de canalizare se vor racorda la căminele de canalizare și a instalațiilor exterioare de canalizare de incintă.

Apele uzate menajere provenite de la băi vor fi colectate cu ajutorul instalațiilor de canalizare interioare și a celor exterioare de incintă. Apele uzate vor respecta Normativul pentru condiții de descarcare a apelor uzate de canalizare a centrelor populate- NTPA 002.

Având în vedere că amplasamentul obiectivului este subtraversat de conducta de canalizare menajeră cu DN250 mm PVC, pentru lucrările care urmează să se realizeze pe acest amplasament, conform planului de situație propus, se vor respecta condițiile de amplasare impuse în HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare, precum și condițiile de amplasare impuse în SR 8591 / 97 – Rețele edilitare subterane

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre de până la 250 mm, guri de scurgere și cămine de canalizare prefabricate. 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. Apele pluviale vor fi descărcate la rigolele stradale amenajate.

Încălzirea spațiilor aferente showroom-ului de mașini se va face utilizând o pompă de căldură și o instalație de încălzire echipată cu radiatoare din oțel sau cu alte echipamente complementare. Dimensionarea rețelei de încălzire și a traseelor se va face în cadrul unui proiect tehnic.

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

	EXISTENT		PROPUS (max.)		PROPUS (A.C.)		OBSERVAȚII
	mp	%	mp	%	mp	%	
Suprafața de teren studiată prin PUD	2997.00	100.00	2997.00	100.00	2997.00	100.00	Teren intravilan
Suprafața construită	0	0	1948.05	65.00	460.00	15.35	
Suprafața spații verzi	2997.00	100.00	149.85	5.00	1637.90	54.65	
Suprafața circulații	0	0	899.10	30.00	899.10	30.00	
Regimul de înălțime	-		D+P+2E		P+Ep		
Nr. locuri de parcare	-		50		45		
H max. cornișă/streașină			10.00m		10.00		
TOTAL	2997.00	100.00	2997.00	100.00	2997.00	100.00	

POT existent = 0% POT max. = 65% POT propus = 15.35%

CUT existent = 0 CUT max. = 2.60 CUT propus = 0.20

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din teren proprietate privată a AUTO DAN S.R.L., înscris în C.F. nr. 67214 Zalău cu nr. cad. 67214 (S=2 997,00 mp), cu acces din str. Șoseaua Ocolitoare - Centură.

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

UTR A1: P.O.T. max. = 65,00%; C.U.T. max. = 2,60.

H max = D+P+2E (10 m la cornișă/atic)

Indici urbanistici propuși prin P.U.D.:

UTR A1: P.O.T. propus = 15,35 %; C.U.T. propus = 0,2.

- funcțiuni predominante – activități productive și servicii;

- H propus = P+R;

- P.O.T. max = 65 %;

- C.U.T. max = 2,60 mp S_{dc} / mp teren;

- retragerea minimă față de aliniament - 10,00 m;

- retrageri minime față de limitele laterale – 1,00 m;

- retrageri minime față de limitele posteriore – 1,00 m cu respectarea codului civil;

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Detaliu, funcțiunea dominantă propusă este cea de zonă de activități productive și servicii. Conform regulamentului se acceptă construirea de construcții aferente activităților industriale productive și servicii. Complementar funcțiunilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi.

Documentația tehnică - proiect nr. 91/2025 întocmit de S.C. ECOPROIECT S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Carmen Nădășan - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 009-2000* elaborat de MLPAT².

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 580 din 24.06.2025, cu valabilitate până la data de 24.06.2027, emis în scopul declarat pentru „REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare - Centură, nr. 2., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 580 din 24.06.2025, cu valabilitate până la data de 24.06.2027;

- Extras de Carte Funciară, proprietate privată a AUTO DAN S.R.L., pentru terenul înscris cu nr. cad. 67214 în C.F. nr. 67214 Zalău, în suprafață de 2.997,00 mp;

- Avizul arhitectului-șef nr. 10 din 06.11.2025, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 06.11.2025, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 6744 din 28.08.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 2344/ 08.09.2025 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 6060250800314 din 21.10.2025 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 215139355 din 28.08.2025 emis de către DELGAZ GRID S.A.

- Aviz tehnic nr. AFO308415/32574 din 24.09.2025 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

- Aviz de principiu nr. 1605 din 24.09.2025 emis de către BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L.

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 244 din 15.09.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 180384 din 16.09.2025 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier;

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

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. GRRA/3664/22.09.2025 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 4130278 din 03.10.2024 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 273 din 2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Avizul geotehnic întocmit de către ing. geolog Lăpuște Dragoș-Gelu (SOLTECH EXPERT S.R.L.);

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin factura emisă cu nr. 1041817 din 04.12.2025.

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

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

Având în vedere toate cele de mai sus, propunem spre analiză și aprobarea documentației de urbanism privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru **„REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

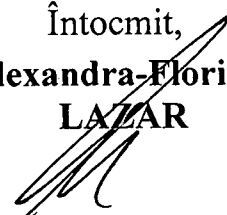
ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
Alexandra-Florina
LAZAR





MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 101888 din 18.12.2025

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

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

„REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ŞI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAŞINI ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN”

situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Şoseaua ocolitoare - Centura Zalău, FN, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 2 997,00 mp, proprietate privată a S.C. AUTO DAN S.R.L., înscris cu nr. cad. 67214 în C.F. nr. 67214 Zalău.

Beneficiar: AUTO DAN S.R.L. cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, nr. 133.

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

Amplasament

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei AUTO DAN S.R.L., în suprafață totală de 2 997,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, înscris cu nr. cad. 67214 în C.F. nr. 67214 Zalău;

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

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

- CU nr. 580 din 24.06.2025 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul arhitectului-şef nr. 10 din 06.11.2025;

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

În data de 22.09.2025 s-a emis anunțul public nr. 74212 cu privire la intenția beneficiarului AUTO DAN S.R.L. pentru elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru **„REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**, situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, nr. 2.

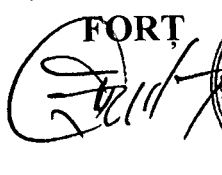
Acest anunț public a fost afișat în data de 22.09.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 27.02.2025 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 10.03.2025.

În cadrul acestei etape au fost înregistrate observații sau opinii transmise, înregistrate cu nr. 79063/07.10.2025, la care s-a răspuns prin adresa nr. 80061/09.10.2025.

Astfel, **etapa de informare și consultare a publicului este considerată finalizată**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, **drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor** privind documentația de urbanism **„REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**, situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, nr. 2.

VICEPRIMAR
Călin-Cristian

FORT



ARHITECT-ȘEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



ȘEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
ing. Alexandra-Florina
LAZAR





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67214 Zalău

Nr. cerere	286
Ziua	08
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare

100199203263



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67214	2.997	Teren neimprejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23242 / 09/05/2025		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1866, din 08/05/2025 emis de notar public Crecan Ioan Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) AUTO DAN SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

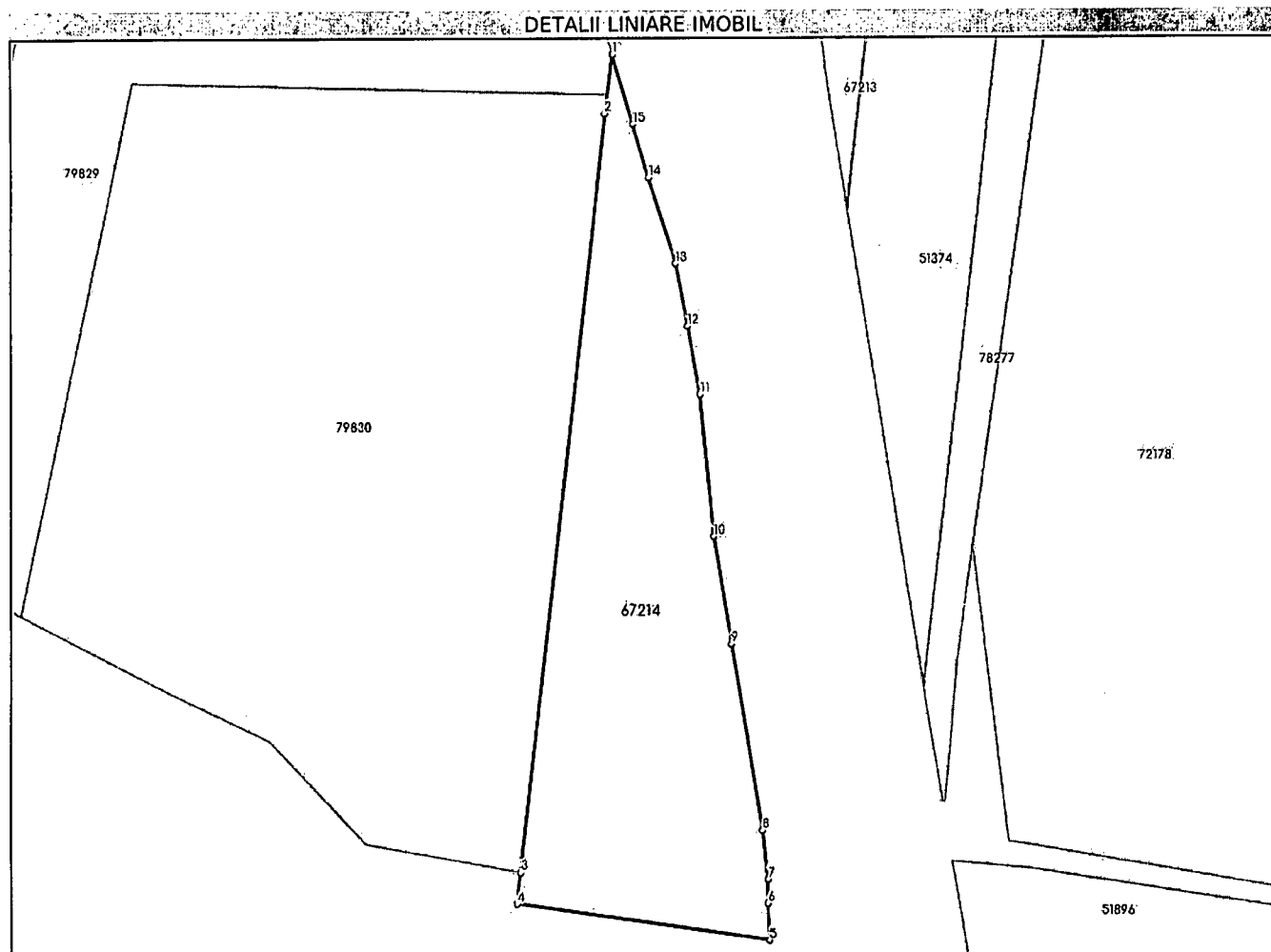
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67214	2.997	Teren intravilan neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.997	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.203
2	3	118.422
3	4	4.943
4	5	39.98
5	6	5.719
6	7	3.763

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.666
8	9	29.302
9	10	16.856
10	11	22.089
11	12	10.729
12	13	9.935
13	14	13.984
14	15	8.624
15	1	11.215

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/01/2026, 11:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Formular F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

ROMÂNIA

Județul SĂLAJ

Primăria Municipiului ZALĂU

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de subscrisa AUTO DAN S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, B-dul. Mihai Viteazul, nr. 133, telefon 0740174010, înregistrată cu nr. 84374 din 24.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 10 din 06.11.2025

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru „REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, nr. 2, constituit din teren proprietate privată, în suprafață de 2 997,00 mp, situat în intravilanul mun. Zalău.

Inițiator: AUTO DAN S.R.L., cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, nr. 133

Proiectant: S.C. ECOPROIECT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, B-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, Bl. A3, Ap.2

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen NĂDĂȘAN

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de activități productive A, subzonă activități productive nepoluante UTR A1.

Amplasamentul studiat este constituit din teren situat în intravilanul mun. Zalău, în suprafață de 2 997,00 mp, înscris cu nr. cad. 67214 în C.F. nr. 67214 Zalău, proprietate privată a AUTO DAN S.R.L. Zona studiată prin P.U.D. este delimitată la nord, sud și vest de proprietăți private, iar la est de Șoseaua Ocolitoare - Centură.

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

- **UTR:** A1 - subzonă activități productive și servicii;
- **regim de construire** - activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; spații pietonale; spații verzi plantate; terminale feroviare destinate

aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii; obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale. Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m.

- **funcțiuni predominante** – activități industriale productive și de servicii;
- $H_{max} = D + P + 2E * (10 \text{ m la cornișă/ atic}), *$ cu excepția instalațiilor tehnologice;
- **P.O.T.** $_{max} = 65\%$;
- **C.U.T.** $_{max} = 2,60 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare;

Prevederi P.U.D. propuse:

- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - 4,00 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - 1,00 m, cu respectarea codului civil;
- **circulații și accese** - se propune realizarea unui acces auto din Șoseaua Ocolitoare de Centură.
- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar. Rețelele de apă, canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietatea publică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
(C.T.A.T.U.) din data de 06.11.2025, se avizează

FAVORABIL

Planul urbanistic de detaliu elaborat în scopul de „REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua

Ocolitoare - Centură, nr. 2, constituit din teren în suprafață de 2 997,00 mp, înscris cu nr. cad. 67214 în C.F. nr. 67214 Zalău, proprietate privată a AUTO DAN S.R.L.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 580 din 24.06.2025, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,
Călin-Cristian

FORT



Arhitect-Şef,
**Arh. Cîmpean Elena-
Mădălina**

Întocmit,
**Alexandra Florina
LAZAR**