



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 pentru construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, str. Sărmaș nr. 41C, beneficiar Tefisall Imob SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 26671 din 28.03.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 26750 din 28.03.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1422 din 28.12.2021 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul nr. 26750 din 28.03.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 23289 din 16.03.2022, nr., precum și Avizul Arhitectului Șef nr.;

În conformitate cu prevederile art. 25,32 alin.1 lit.d, art.45 lit.c, art. 48,49,50,56 alin.6 și art.57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 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 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 temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare*”, str. Sărmaș nr. 41C, inițiată și finanțată de beneficiar Tefisall Imob SRL, 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 „*Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare*”, str. Sărmaș nr. 41C, beneficiar Tefisall Imob SRL este de 1 an 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.

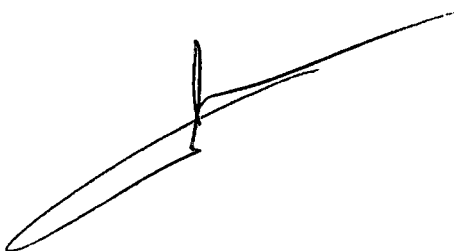
Art.5.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

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,
Ionel Ciunt





**MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR**

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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 26671 din 28.03.2022**

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind documentația de urbanism:

**„ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”, str. Sărmaș, nr. 41C, mun. Zalău, jud.**

Sălaj

beneficiar: TEFISALL IMOB SRL

Prin cererea nr. 21523 din 10.03.2022, numita Tefisall Imob SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației: *Întocmire PUD și construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare*, elaborat pentru un imobil format din teren situat în intravilanul localității, pe str. Sărmaș, nr. 41C.

Parcela reglementată prin PUD propus, are o suprafață de 8.060,00 mp, fiind înscrisă în CF. nr. 73889 Zalău, nr. cad. 73889, situându-se în partea de Nord-Est a localității, cu acces direct din str. Sărmaș.

În acest caz, parcela studiată prin documentația de față este învecinată:

- la N – str. Sărmaș
- la S – Valea Sărmaș
- la E – Coste Radu
- la V – Hendea Onița

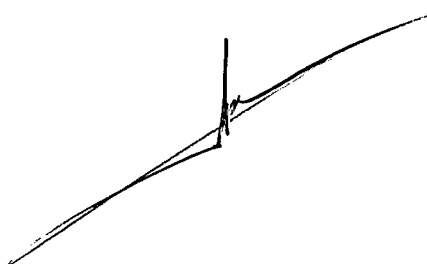
Conform PUG, terenul studiat se află cuprins în **LFCm2** - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în exteriorul limitei construite protejate.

Se propune întocmire plan urbanistic detaliu (PUD) pentru a reglementa retragerile din interiorul parcelei, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale cu regimul de înălțime parter, împrejuririlor și realizarea amenajărilor exterioare.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, *Indicativ GN-009-2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, Legea nr. 350 din 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și Ordinul nr. 233 din 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.*

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul prevederilor art. 136, alin. (1) din *OUG. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ*, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre și solicit Consiliului Local al Municipiului Zalău să analizeze și să hotărească cu privire la adoptarea acestuia.

**Inițiator,
Primarul Municipiului Zalău
Ionel CIUNT**





**MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR**

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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 26750 din 28.03.2022**

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre:

**„ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”, str. Sărmaș, nr. 41C, mun. Zalău, jud.**

Sălaj

beneficiar: TEFISALL IMOB SRL

Având în vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 26671 din 28.03.2022, elaborat de Primarul Municipiului Zalău, în calitate de inițiator;
- Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism *Întocmire PUD și construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare*, elaborat pentru un imobil format din teren situat în intravilanul localității, pe str. Sărmaș, nr. 41C, beneficiar: Tefisall Imob SRL;
- prevederile art. 136, alin. (3), alin. (8), lit. b) din *OUG. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ*;

Urmare a analizării proiectului de hotărâre și a referatului de aprobare al inițiatorului, precizăm următoarele aspecte:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUD:

În acest caz, parcela studiată prin documentația de față este învecinată:

- la N – str. Sărmaș
- la S – Valea Sărmaș
- la E – Coste Radu

- la V – Hendea Onița

Conform PUG 2010, aprobat cu H.C.L. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termenul de valabilitate cu H.C.L. nr. 161 din 15.05.2020, zona studiată se află curpînsă în următorul UTR, astfel: LFCm2: subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în exteriorul limitei construite protejate.

Prin documentația de față nu se schimbă reglementările aprobate prin PUG 2010. Se propune reglementarea retragerilor din interiorul parcelei, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale cu regimul de înălțime parter, împrejuririlor și realizarea amenajărilor exterioare.

Accesul pietonal și auto

Accesul auto și pietonal se realizează direct din str. Sărmaș.

Zona asigură posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor pe cel puțin o latură.

Necesarul de parcaje

S-au prevăzut câte 2 locuri de parcare/casă și un surplus de 3 locuri pentru vizitatori, toate amenajate în interiorul parcelei.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în loc special amenajat, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Echipare edilitară

Apa potabilă: va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Sărmaș, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 75 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 va fi montat un hidrant exterior de incendiu. Hidrantul va fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi conectate la

racordul principal din incintă prin cămin de apometru și bransament separat pentru fiecare imobil. Bransamentele de apă vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 32/25 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminele de apometru vor fi prevăzute cu contoare de apă cu DN 15 mm, clasa de precizie C. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră: va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. 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 asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1,00 m. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la cele existente pe strada Sărmaș.

Canalizarea pluvială: vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 250/315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe o parte și pe alta a drumului de acces din incintă și vor fi conectate la rețeaua principală din incintă prin conducte de PVC cu diametrul de 200 mm. Apele pluviale de pe suprafața învelitoarelor va fi colectată prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Acestea vor fi racordate la rețeaua principală prin intermediul unui cămin de racord. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Apele pluviale vor fi

descărcate la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/deznisipator.

Rețele electrice: energia electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Sărmaș, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată va fi prevăzută o firidă de distribuție E2+6 din care va fi conectată firida de distribuție, contorizare și protecție. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzută o firidă de distribuție și contorizare echipată cu 14 contoare de energie electrică. Conectarea imobilelor se va realiza individual pentru fiecare locuință, de la firida de distribuție, prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran.

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.

Gaze naturale: alimentarea cu gaze naturale se va sigura din rețeaua existentă în zonă.

Salubritate: se propune amenajarea unui PG în incintă, cu accesibilitate din str. Sărmaș.

Plantări de zone verzi

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 3.760,00 mp din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu există arbori maturi. Se propune o zonă verde cu loc de joacă pentru copii. Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente și poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

Bilanțul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

• SUPRAFAȚA TEREN	8.060,00 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	1,820,00 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	1.820,00 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	3.760,00 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	2.480,00 mp

• POT propus	22,58 %
• POT max. conform RLU	25,00 %
• CUT propus	0,22
• CUT max. conform RLU	0,60
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P
• Hcornișă max	6,00 m
• NR. CLĂDIRI PROPUSE	14
• NR. LOCURI DE PARCARE	2 locuri/locuință individuală+3 locuri suplimentare

Pentru documentația de urbanism în cauză informarea și consultarea publicului s-a derulat conform *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin *H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019* și completat cu *H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019*.

Informarea și consultarea populației s-a desfășurat după cum urmează:

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUD: 14.02.2022 – 11.03.2022.

La finalul acestei etape de informare și consultare a publicului s-a întocmit *Raportul informării și consultării publicului* cu nr. 23289 din 16.03.2022.

Documentația tehnică, proiect nr. 11/2021 întocmit de de ATELIER CONTRAST2 SRL, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU, indicativ GM 009 – 2000, elaborat de MLPAT. Proiectat: **arh. Paul POP**; Șef proiect, specialist membru RUR: **arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN**.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbansim nr. 1422 din 28.12.2021, emis în scopul: „*Întocmire PUD și construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare*”, str. Sărmaș, nr. 41C:

- Adresa nr. 1479 din 24.02.2022 – Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj – documentația nu se reglementează din punct de vedere a protecției mediului;
- Proces verbal de recepție nr. 43 din 07.02.2022 – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;
- Aviz de amplasament nr. 643 din 27.01.2022 – SC Compania de Apă Someș SA;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060220103663 din 31.01.2022 – SDEE Transilvania Nord – Sucursala Zalău;
- Aviz de principiu favorabil nr. 213485189 din 07.01.2022 – Delgaz Grid SA;
- Aviz favorabil nr. 5 din 11.01.2022 – Telekom România Communications SA;
- Aviz de principiu nr. 72 din 14.01.2022 – SC Brantner Enviroment SRL;
- Aviz nr. 1 din 08.02.2022 – Comisia Locală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Notificare de asistență de specialitate nr. 34 din 14.02.2022 – Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
- Acord favorabil nr. 1336922 din 16.02.2022 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Porolissum” al Județului Sălaj;
- Aviz nr. 34 din 04.02.2022 – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj.

La elaborarea D.T.A.C., pe baza căruia se va emite autorizația de construire pentru obiectivul propus prin documentația de urbanism în cauză, se vor avea în vedere condițiile impuse prin avizele mai sus menționate.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism se propune a fi de 1 an de la data aprobării acesteia și se extinde, de drept, pe toată perioada procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construire.

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

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei **PETRE**



ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia **GĂVRĂ**



ÎNTOCMIT,
ing. Szilvia **MARIAN**





**MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR**

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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 23289 din 16.03.2022**

**RAPORTUL INFORMĂRII PUBLICULUI PENTRU ETAPA
PREGĂTITOARE**

privind documentația de urbanism:

***„ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”***, str. Sărmaș, nr.
41C, mun. Zalău, jud. Sălaj

BENEFICIAR: *Tefisall Imob SRL*

PROIECTANT GENERAL: *Atelier Contrast2 SRL, arh. Paul Pop*

PROIECTANT DE SPECIALITATE RUR: *arh. Carmen Nădășan*

CERTIFICAT DE URBANISM *nr. 1422 din 28.12.2021*

AMPLASAMENT: *str. Sărmaș, nr. 41C, mun. Zalău, jud. Sălaj*

Documentație întocmită în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM 009 – 2000*, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

Informarea și consultarea populației s-a realizat potrivit Ordinului MDRT nr. 2701 din 30.12.2010 de aprobare a *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a*

teritoriului și de urbanism și 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.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Municipiului Zalău: ing. Marian Szilvia, consilier în cadrul Direcției Urbanism – Arhitect Șef - Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-61550, int. 137.

Pentru documentația de urbanism în cauză s-a emis CU nr. 1422 din 28.12.2021 în scopul **Întocmire PUD și construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare** pentru un teren situat pe str. Sărmaș, nr. 41C, înscris în CF. nr. 73889 Zalău, nr. cad. 73889, în suprafață de 8.060,00 mp, beneficiar fiind Tefisall Imob SRL.

Potrivit *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, autoritatea publică locală are obligația de a notifica proprietarii imobilelor vecine pe toate laturile celei care a generat întocmire PUD de intenția elaborării planului și de propunerile documentației de urbanism.

În acest caz, parcela studiată prin documentația de față este învecinată:

- la N – str. Sărmaș
- la S – Valea Sărmaș
- la E – Coste Radu
- la V – Hendea Onița

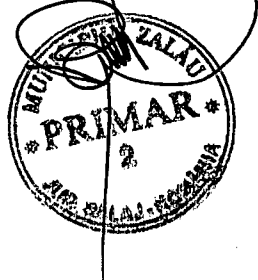
Proprietarii parcelelor vecine au fost notificați de intenția de elaborare și propunerile planului urbanistic de detaliu prin adresa nr. 13038 din 14.02.2022, trimise prin intermediul Poștei Române.

Observațiile acestora puteau fi depuse în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 11.03.2022.

Din partea cetățenilorificați nu s-au primit observații sau sugestii în ceea ce privește planul urbanistic de detaliu în cauză.

Varianta finală a documentației de urbanism, împreună cu toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism, va fi înaintată Direcției Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Municipiului Zalău în vederea inițierii procedurii de transparență publică decizională, urmând ca, după încheierea acestei etape – *etapa aprobării planului* să fie întocmit *Raportul informării și consultării publicului pentru etapa aprobării planului* iar documentația de urbanism să se supună aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PEȘTE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

ÎNTOCMIT
ing. Szilvia MARIAN

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1422 din 28.12.2021

În Scopul: ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Ca urmare a cererii nr. 87505 din 10.12.2021 adresată de S.C. TEFISALL IMOB S.R.L., cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Petru Rareș nr. 34,CAMERA 2 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail,

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Sărmaș nr. F.N. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin Plan de încadrare în zonă conform P.U.G. 2010 Zalău; Plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termen de valabilitate prin HCL. nr. 161 din 15.05.2020

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a Tefisall Imob SRL, înscris în C.F. nr. 73889 Zalău, nr. cad. 73889, în suprafață de 8.060,00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În C.F. nu sunt notate sarcini;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010, UTR LFCm2 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construcțiilor protejate. Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - arabil.

3. REGIMUL TEHNIC:

Parcela este construibilă dacă are suprafața minim de 500 mp și front minim la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300 mp și front minim la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150 mp și front minim la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5,00 m. În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. Hmax=6,00 m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,6. În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Parcela este construibilă dacă are asigurat accesul direct dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituită, conform H.G. 525/1996. Împrejmuirile vor fi transparente cu Hmax=1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Sunt interzise învelitorile cu plăci de azbociment. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologiile și materialele de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale. Se propun 15 locuințe cu 2 locuri de parcare/locuință, zonă verde cu loc de joacă și spațiu P.G.

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

ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

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

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:

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- 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):

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

Certificat de nomenclatură stradală; Respectare Cod Civil, art. 611, 612, 614, 615 și 616; Se va înștiința Primăria la începerea lucrărilor, conform art. 26, alin. (1), lit. g) din Legea 50/1991 republicată, neînștiințarea constituie contravenție și se sancționează cu amendă de 1000 lei și se va întocmi proces-verbal de trasare limite parcelă în baza coordonatelor recepționate de O.C.P.I., de un topograf autorizat; Deviz general pentru împrejurimi și amenajări exterioare; Documentația tehnică va conține modul de scurgere și colectare al apelor pluviale și modul de dirijare al acestora; La solicitarea emiterii A.C. se va opta pentru una din variantele: o singură solicitare pentru toate obiectivele (caz în care recepția la terminarea lucrărilor se va realiza numai după execuția tuturor obiectivelor autorizate), sau câte o solicitare pentru fiecare obiectiv în parte cu D.T.A.C. separat (dosare separate); Planul fundații va conține cota $\pm 0,00$ în cotă absolută, C.T.N. și C.T.A. în minim patru colțuri în cote absolute și relative; Conform art. 32, alin. (6) din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, D.T.A.C se va întocmi numai după aprobarea P.U.Z de către Consiliul Local; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019; Respectare cerințe impuse de GM 009-2000 - Ghid întocmire PUD;

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):

Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; Acord I.S.U. Sălaj; Aviz D.S.R. Sălaj; O.C.P.I. (recepția a lucrărilor topografice); Aviz A.D.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă; Conform art. 23, alin. (3) din Legea 50/1991, terenul se scoate din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, documentația pentru emiterea autorizației de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală, vizată de O.C.P.I. Sălaj;

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

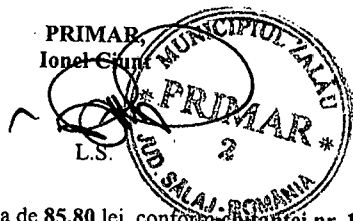
Studiu geotehnic, verificat la cerința Af; Studiu privind performanța energetică conform Legii nr. 372/2005, modificată cu Legea nr. 156/2016, art. 10.; Verificator conform H.G. nr. 925/1995; Ridicări topografice întocmite de topograf autorizat;

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; Taxă Autorizație de Construire; Taxă O.E.; Taxă formular; Taxă timbru de arhitectură;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 85,80 lei, conform chitanței nr. 1012330088 din 10.12.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.01.2022

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

Întocmit,
Szilvia Marian

**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,

.....

L.S.

SECRETAR GENERAL,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

ȘEF SERVICIU,

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă