

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 381 din 24.04.2025

Ca urmare a cererii nr. **26892** din **02.04.2025** adresată de
cod poștal

cu domiciliul în județul **SALAJ MUNICIPIUL ZALAU**
e-mail

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **SALAJ MUNICIPIUL ZALAU** cod poștal **Str. Șoseaua ocolitoare - Centura** nr. **F.N.** bl. - sc. -
et. - ap. -

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF; Extras plan cadastral;**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 11500 mp, înscris în C.F. nr. 62818 Zalău, nr. cad. 62818, proprietatea numiților și În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2. Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - pășune.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru toate parcurile și platformele industriale noi, se va elabora PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Zalău din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc. Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecții vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate. UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijloicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010). 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. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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 (trepidatii, 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. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max}= D+P+3E^*$ (15 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. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%;

C.U.T.max=2,80 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.

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

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE

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 opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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 sevizuirea 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 incendii ☐ protecția civilă ☐

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; Aviz Poliția rutieră; Acord securitatea la incendii;

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.

P.PRIMAR,
Viceprimar
Călin-Cristian Forț

SECRETAR GENERAL,

P.ARHITECT ȘEF,

L.S.

Achitat taxa de 125,60 lei, conform OP nr. 1 din 01.04.2025

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

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

Întocmit,
Ioan Lupou

SE PRELUNGEȘTE 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,
Călin-Cristian Forț

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

L.S.

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62818 Zalău

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	62818	11.500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
15614 / 06/06/2013			
Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr. 1187/109868, din 11/08/2008 emis de COMISIA JUDETEANA SALAJ (Adeverinta nr. 26419/28.05.2013 emisa de Primaria Zalău, documentatie cadastrala);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Legii 18/1991, Legii 1/2000,		A1 / B.3
20032 / 12/05/2021			
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 1			
B3	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Succesiune, cota actuala		A1

C. Partea III. SARCINI .

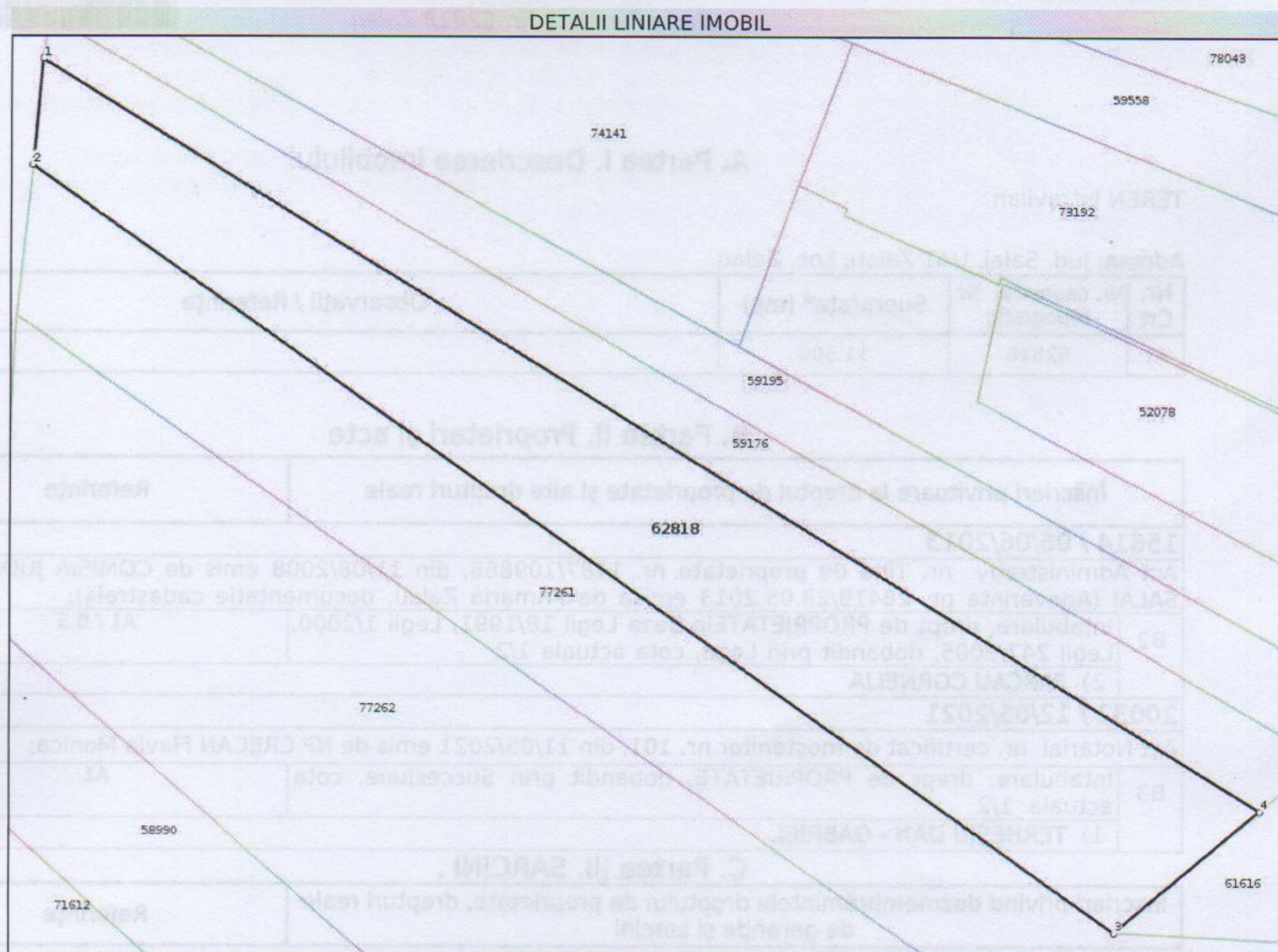
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62818	11.500	

* 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	pasune	DA	11.500	-	-	-	teren intravilan neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.132
2	3	326.445
3	4	46.7
4	1	352.12

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	83491	11-09-2026	11-09-2026	Consultare/Informare

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/09/2026, 11:31

Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2014 / 02/06/2013 Zalau - Județ nr. 1287/109868, din 11/06/2008 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ de cadastru nr. 20419/28.03.2013 emisă de Primăria Zalau, documentată cadastral înscrisură din 17/01/2018 în baza Legii 18/1991, Legea 1/2000 Legea 267/2008, modificată prin Legea, care a devenit 112 21 SARCA / CORNELIA	41/83
2021 / 12/05/2021 Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 301, din 12/05/2021 emis de NP CRECAN Flavia Monica	13
83 Inscripție drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, data actului 1/2 21 TERHEȘIU DAN - GABRIEL	

C. Partea III. SARCINI

Inscripții privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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>

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

Pentru imobilul cu IE 62818, UAT Zalau / SALAJ, Loc. Zalau

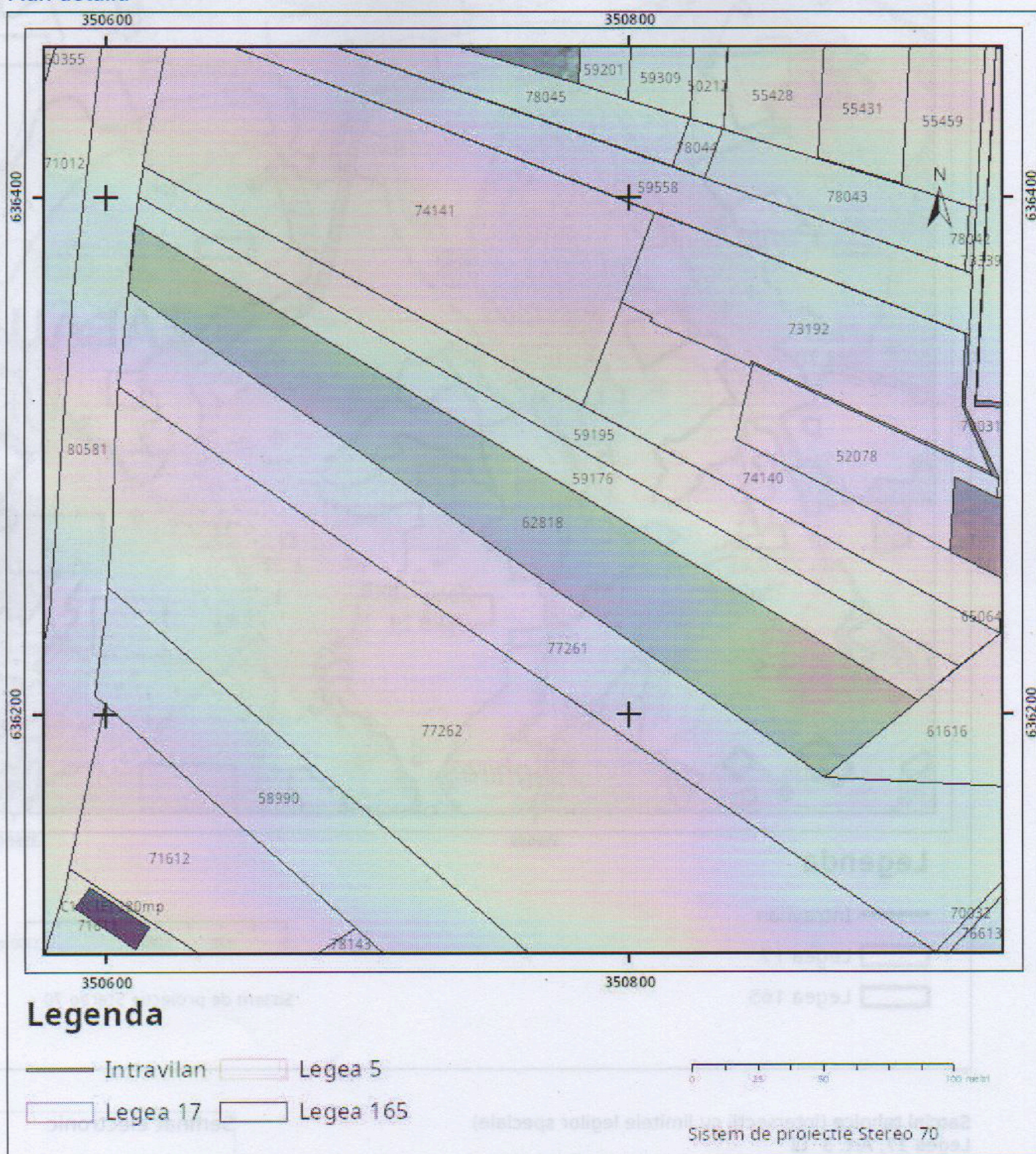
Nr.cerere	83491
Ziua	11
Luna	09
Anul	2026

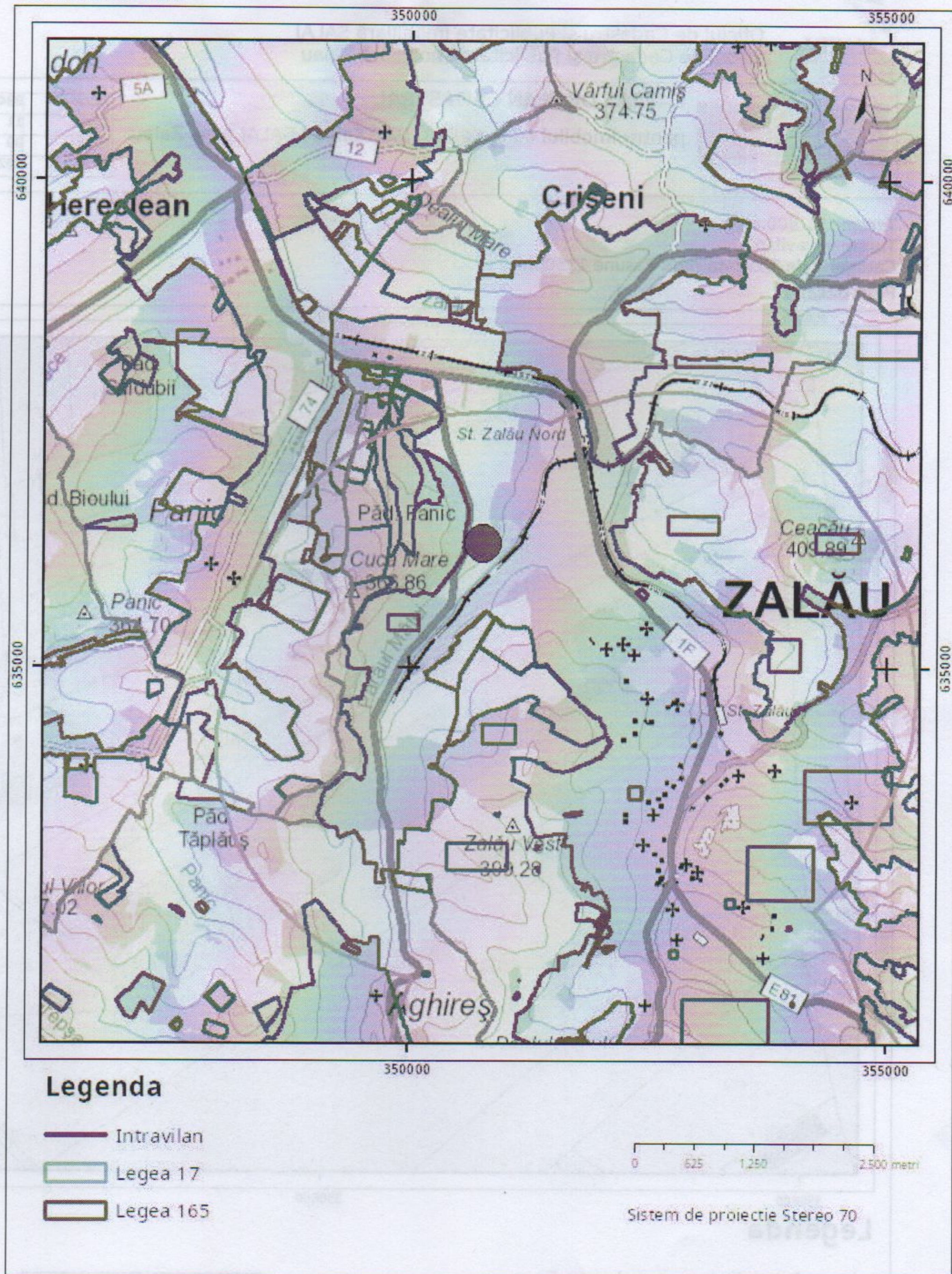
Teren: 11.500 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Pasune 11500mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

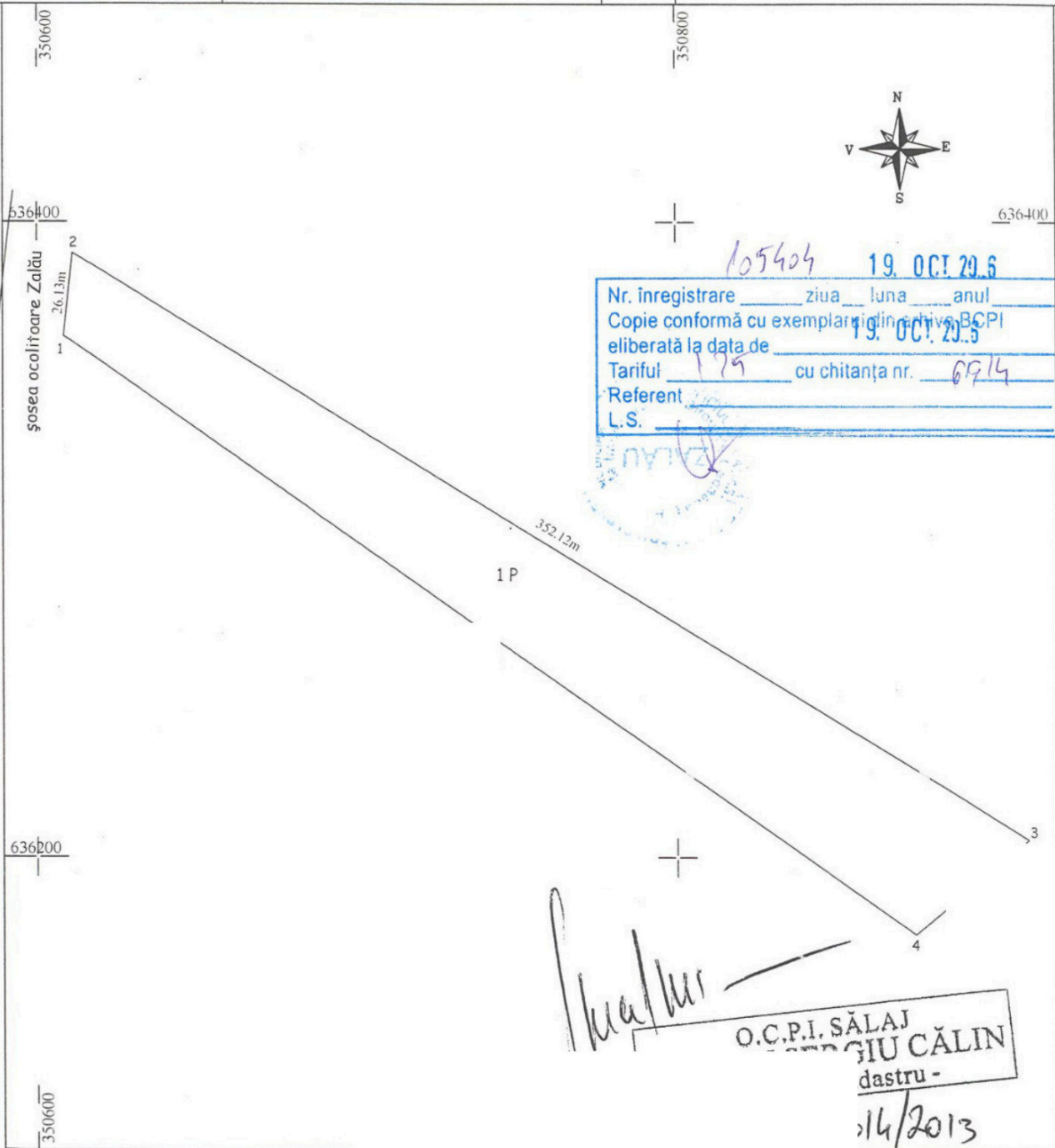
Ultima actualizare a geometriei: 12-06-2013
Data și ora generării: 11-09-2026 11:31

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 11

Scara 1:2 000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
62818	11 500 mp	Zalau, intravilan, jud. Salaj
Cartea Funciara nr.	UAT	Zalau



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	P	11 500
Total		11 500

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
Total		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREO 70		
Pct.	E(m)	N(m)
1	350608.323	636364.263
2	350610.881	636390.270
3	350910.743	636205.685
4	350874.865	636175.791

Suprafata din masuratori S= 11 500 mp
Suprafata din acte S= 11 500 mp

Mentuni

intravilan neimprejmuit

Mentuni



Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date



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. 79281 din 08.10.2025

ANUNȚ PUBLIC

Primăria în urbanistic
zonal (PUZ) **ELĂRII ŞI**
REGLEMENTĂRII TERENULUI ŞI OPERAȚIUNI CADASTRALE", generat de
imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., în suprafață
totală de 11 500,00 mp, constituit din teren proprietate privată a numiților
și înscris în cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818
Zalău, amplasat în intravilan.

INIȚIATORI PUZ:

Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, terenul se află în intravilan, zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Se propune întocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru parcelarea unui teren într-un număr de 6 parcele, reglementarea condițiilor de construire în vederea amplasării unui număr de 6 hale industriale, cu posibilitatea de a îngloba și alte funcțiuni complementare, stabilite în funcție de indicatorii urbanistici, regimul maxim de înălțime și celelalte reglementări specifice UTR A2, în condițiile stipulate prin actualul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG.

Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 11 500,00 mp.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau pe adresa de e-mail „*primaria@zalausj.ro*” (împreună cu datele de identificare valide ale expeditorului¹), până în data de 23.10.2025 inclusiv, iar răspunsurile la observațiile

¹ Conform prevederilor art. 7, alin. (1) din OG nr. 27/2002 privind *reglementarea activității de soluționare a petițiilor*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, „*petițiile anonime sau cele în care nu sunt trecute datele de identificare ale petiționarului nu se iau în considerare și se clasează, potrivit prezentei ordonanțe.*”

Prin urmare, datele de identificare valide trebuie să conțină cel puțin următoarele elemente:

- nume și prenume, domiciliul/reședința, în cazul persoanelor fizice;
- denumirea, sediul social și reprezentantul legal, în cazul persoanelor juridice

transmise se vor publica pe pagina de internet oficială a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) până în data de 07.11.2025 inclusiv.

Propunerile acceptate, rezultate în urma analizării sugestiilor și observațiilor transmise de către cetățeni în termenul alocat mai sus, vor fi incluse în documentația de elaborare PUZ.

Etapela ce urmează a fi parcurse în continuare în procesul de elaborare și aprobare a documentației sus-menționate sunt următoarele:

- *implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor*, prin informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile elaborate (anunțuri mass-media, pagina de internet a Primăriei, dezbateri publice etc.);
- *implicarea publicului în etapa aprobării documentației*, prin publicarea în presa locală și pe pagina de internet a Primăriei a anunțului referitor la aprobarea P.U.Z., însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului al Direcției Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- *implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.*, prin posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea documentației de urbanism adoptate.

Toate etapele menționate anterior vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și cele 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, cu completări aduse prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR

Călin-Cristian



ARHITECT-ŞEF

arh. Elena-Mădălina

ŞEF SERVICIU

Alexandru-Marian

Întocmit,
ing. Alexandra-Florina



Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 46584 din 08.06.2026

Primăria Municipiului Zalău anunță finalizarea propunerilor preliminare pentru Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru **„ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ŞI REGLEMENTĂRII TERENULUI ŞI OPERAȚIUNI CADASTRALE”**, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., în suprafață totală de 11 500.00 mp. constituit din teren proprietate privată a numiți înscris în cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău, amplasat în intravilan.

INIȚIATORI PUZ:

Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, terenul se află în intravilan, zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Se propune întocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru parcelarea unui teren într-un număr de 6 parcele, reglementarea condițiilor de construire în vederea amplasării unui număr de 6 hale industriale, cu posibilitatea de a îngloba și alte funcțiuni complementare, stabilite în funcție de indicatorii urbanistici, regimul maxim de înălțime și celelalte reglementări specifice UTR A2, în condițiile stipulate prin actualul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG.

Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 11 500,00 mp.

Documentația cu propunerile preliminare poate fi consultată la sediul primăriei, Direcția Urbanism - Arhitect-şef în zilele de luni,marți, miercuri și joi între orele 12⁰⁰ - 14⁰⁰ sau pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro - secțiunea *Urbanism / Documentații de urbanism în curs de elaborare*).

Consultarea publicului este Alexandra-
Urbanism şi Amenajarea Teritoriului al
Direcției Urbanism – Arhitect-Şef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău (interior 137).

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau pe adresa de e-mail „primaria@zalausj.ro” (împreună cu datele de identificare valide ale

expeditorului¹⁾) până în data de **03.07.2026** inclusiv, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză la sediul primăriei, începând cu orele 10³⁰.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro - secțiunea *Urbanism / Documentații de urbanism în curs de elaborare*) până în data de **17.07.2026** inclusiv.

Propunerile acceptate, rezultate în urma analizării sugestiilor și observațiilor transmise de către cetățeni în termenul alocat mai sus, vor fi incluse în documentația de elaborare P.U.Z.

Etapele ce urmează a fi parcurse în continuare în procesul de elaborare și aprobare a documentației sus-menționate sunt următoarele:

- *implicarea publicului în etapa aprobării documentației*, prin publicarea în presa locală și pe pagina de internet a Primăriei a anunțului referitor la aprobarea P.U.Z., însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului al Direcției Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- *implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.*, prin posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea documentației de urbanism adoptate.

Toate etapele menționate anterior vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și cele 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, cu completări aduse prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR
Călin-Cristian



ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN

ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU

Întocmit,
Alexandra-Florina
LAZAR

DU

1 C
(
/

Prin urmare, datele de identificare valide trebuie să conțină cel puțin următoarele elemente:

- nume și prenume, domiciliul/reședința, în cazul persoanelor fizice;
- denumirea, sediul social și reprezentantul legal, în cazul persoanelor juridice.

SC ARC ATELIER SRL
CUI 31916033; J12/2046/2013
andreea.arcatelier@gmail.com; 0743093161



Catre,
MUNICIPIUL ZALAU
Directia Urbanism – Arhitect Sef
Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Referitor la observatiile/sugetiile primite in timpul procedurii de consultare a populatiei,
01 din 02.07.2026, raspundem

- Parcela nr. 1 este parcela de colt. Aceasta respecta aliniera min. de 10 m fata de strada Centura Zalau (solicitata prin Certificatul de Urbanism cu nr. 381 din 24.04.2025) si aliniera de 3 m fata de drumul de incinta propus. Conform articolului nr. 612 din Codul Civil, se respecta distanta min. de 60 cm fata de limita de proprietate mentionata in adresa
i sus.
- PUZ-ul in cauza reglementeaza accesul pe parcela cu nr. CAD 62818 (beneficiari: Farcau Cornelia si Terhesiu Dan- Gabriel). Pentru acest acces a fost intocmit un proiect de specialitate, a fost obtinut acordul administratorului drumului si avizul IPJ Salaj- Serviciul Rutier (nr. 52786/07.05.2026). Parcelele cu nr. CAD 59176 si 59195 mentionate de dumneavoastra nu fac obiectul acestui proiect, drept urmare accesul pe aceste parcele nu va fi reglementat in cadrul acestui proiect.

Va multumesc.
Cu respect,
arh. Cristea Carmen-Andreea
SC ARC ATELIER SRL



Cristea

AFL
09.07.2026



Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL și nu poate fi folosit, transmis sau

Verificat
Verificat

Proiectant, general

ARC ATELIER SRL

loc. Florești, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj
J/12/2046/2013 CUI 31916033



Sef proiect

Proiectant

Desenat

Adresa investitiei: **loc. ZALAU, str. CENTURA, jud. SALAJ**

Titlu proiect:
Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale

Titlu plansa:
CONFIRMARE DE PRIMIRE - ANUNT VECINI - etapa 1

Faza:
PUZ

ISA
nr. **U9-1**

<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	<div>Oficiul poștal de prezentare 7/16/16</div> <div></div>	
<div>Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit. transmis</div> <div>Verificato Verificato Proiectan: ARC ATELIER SRL loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj J/12/2046/2013 CUI 31916033</div> <div>Sof proiec Proiectan Desenat</div>			<div>ec nr. 2/2025</div> <div>Faza: PUZ</div> <div>sc nr. 010</div>
<div>ara / 100</div>			<div>Faza: PUZ</div>
<div>ata 15/ 2026</div>			<div>Faza: PUZ</div>

Serviciu profesionist de curățare a coșurilor de fum, disponibil zilnic, la Citadin

> Alina Rad

Zalăuanii pot apela în această perioadă la serviciul de coșerit oferit de Societatea Citadin. Echipele specializate se ocupă de inspectarea și curățarea profesională a coșurilor de evacuare a fumului, o operațiune esențială pentru prevenirea incendiilor și menținerea siguranței locuințelor.

Lucrările sunt efectuate de personal calificat, de luni până vineri, între orele 07:00 și 15:00.

Cei interesați pot obține mai multe detalii la sediul S.C. Citadin Zalău SRL - Str. Fabricii nr. 28, la telefon 0737 016 612 / 0360 086 600 sau pe e-mail: citadinzala@gmail.com.



Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru „ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., în suprafață totală de 11 500,00 mp, constituit din teren proprietate privată a numitorilor TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA, înscris în cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău, amplasat în intravilan.

INIȚIATORII PUZ: TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA

Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, terenul se află în intravilan, zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Se propune întocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru parcelarea unui teren într-un număr de 6 parcele, reglementarea condițiilor de construire în vederea amplasării unui număr de 6 hale industriale, cu posibilitatea de a îngloba și alte funcțiuni complementare, stabilite în funcție de indicatorii urbanistici, regimul maxim de înălțime și celelalte reglementări specifice UTR A2, în condițiile stipulate prin actualul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG.

Suprafața zonei studiate prin PUG este de 11 500,00 mp.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau pe adresa de e-mail „primaria@zala.ro” (împreună cu datele de identificare valide ale expeditorului), până în data de 23.10.2025 inclusiv, iar răspunsurile la observațiile transmise se vor publica pe pagina de internet oficială a instituției (www.zala.ro - secțiunea Urbanism) până în data de 07.11.2025 inclusiv.

Propunerile acceptate, rezultate în urma analizării sugestiilor și observațiilor transmise de către cetățeni în termenul alocat mai sus, vor fi incluse în documentația de elaborare PUZ. Etapele ce urmează a fi parcurse în continuare în procesul de elaborare și aprobare a documentației sus-menționate sunt următoarele:

- implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor, prin informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile elaborate (anunțuri mass-media, pagina de Internet a Primăriei, dezbatere publică etc.);
- implicarea publicului în etapa aprobării documentației, prin publicarea în presa locală și pe pagina de internet a Primăriei a anunțului referitor la aprobarea P.U.Z., însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului al Direcției Urbanism - Arhitect-sef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z., prin posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea documentației de urbanism adoptate.

Toate etapele menționate anterior vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și cele 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, cu completări aduse prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.

Oferte

Executăm acoperișuri din dulgherie, mansarde, țigla metalică, jgheaburi și orice fel de reparații. Telefon 0753 558961.

(143)

Vânzări case

Vând casă și teren agricol, Plopiș, nr. 419. Telefon 0748311667.

(140)

Cumpărări

Cumpăr pene vechi, noi. Telefon 0753 500698.

(132)

Vânzări terenuri

Vând teren în Meseșeni de Sus (zona La Tișe). Telefon: (0747) 558 705 / (0748) 966 389

De vânzare teren 1330 mp cu construcție neterminată, compusă din 3 dormitoare, 2 băi, dressing, living, bucătărie, garaj, beci, cameră tehnică cu terasă 12 mp în Meseșeni de Sus, preț 47000 euro negociabil. Telefon 0771 502876.

(135)

Matrimoniale

Sunt în căutarea unei persoane care ar dori să se alăture mie, sunt de 50/175/100, brunet, ochi căprui. Telefon 0721 408673.

(133)

Vânzări diverse

Vând câine rasa Bărzoii Ogar alb. Telefon 0744533178.

(139)

Vând struguri concor. Telefon 0745 579654

(137)

Închirieri

Dau în chirie două camere pentru birou. Telefon 0735 500067.

(138)

Pierderi

Pierdut Certificat de Înregistrare Fiscală seria A nr. 1292836 pe numele Negritas I. Mihaela Asistent Medical Generalist, CUI 38544646.

Îl declar nul.

(144)

Taloane

Vând struguri hibrid. Telefon 0260 625911.

(T)

Vând pălincă de prune, 50 l, 50 grade. Telefon 0745608380.

(T)

Vând teren zona Cucumal, ari. Telefon 0758549650.

(T)

Vând 2 butelii mari, duble bune pentru cabane. telefon 076 322800.

(T)

Vând cognac natural, 35 lei telefon 0742 281955.

(T)

Dau în chirie apartament 3 camere et. 2, cu garaj sub bloc. Telefon 0758954659.

Vând garsonieră confort 1 Porolissum. Telefon 07455796

Vând casă și grădină în Plecomuna Cizen. Telefon 0191236.

Vând 3 căzi stejar. Telefon 0260 625911.

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA

7165

Carmen-Andreea
CRISTEA

Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau

Verificator

Verificator/Expert

Nume

Semnat

C

Proiectant general:

Be

ARC ATELIER SRL

loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj

J/12/2046/2013 CUI 31916033

Adresa investitiei:

CENTURA, jud. SALAJ

Sef proiect

Nume

Semnat

Scara

Titlu proiect:

Faza:

Proiectant

arh. Andreea Cristea

1/

**Elaborare PUZ în vederea parcelării
și reglementării terenului și
cadastrale****PUZ**

Desenat

ISA:

**ZIAR - CONSULTAREA
POPULATIEI**

Plansa

nr.

U11/1



Servicii în Sălaj UTILE

Firmă de curățenie

FIRST CLEAN
0260-610666
www.firstclean.ro

Magazinele CIPRICOM

Cosmetice Perla → 09:00-20:00
Jucării Zabana → 09:00-19:00
Magazin Autogară → 09:00-19:00
Magazin C. Armatei → 09:00-20:00

ASIGURĂRI



...pentru o relație de durată

Cea mai longevivă firmă de brokeri, din Zalău, vă stă la dispoziție cu serviciile sale:

- întocmire de polițe RCA, CASCO
- asigurări de viață
- asigurări locuințe
- mediere daune

Totul la prețuri avantajoase.
Informații la telefon:
0260-610 700

ANUNȚURI ONLINE

graiulsalajului.ro/
paydemic-anunturi



facebook.com/
Gradinainsorita



TALON PENTRU MICĂ PUBLICITATE GRATUITĂ



Numerul 8552
din 12.6.2026



Prin prezentul talon, "GRAIUL SĂLAJULUI" publică GRATUIT, pentru persoanele fizice, anunțuri de mică publicitate pentru: vânzări, cumpărări, închirieri. Anunțul nu va depăși 10 cuvinte.

Numele și prenumele _____ Adresa _____
Telefon _____
Conținutul anunțului: _____

Taloanele se vor completa citișt la toate rubricile. În caz contrar nu se vor lua în considerare.
Atenție! Talonul poate fi depus numai la chioșc zăre BUT MILEANA - lângă Muzeu, sau la sediul Redacției Graiul Sălajului și este valabil 7 zile.
Potrivit art.205 și 206 C.P., responsabilitatea juridică pentru conținutul anunțului aparține autorului.

Graiul Sălajului este editat de SC. Manager S.R.L.

Adresa: B-dul. Mihai Viteazul nr. 1, corp de legătură D, Ap. III B Zalău 4700, Sălaj, România
Tel. 0260-611.320; Fax - 0260-612.479
E-mail - graiulsalajului.ro

Redactor Șef: Alina Rad

Redactori: Sebastian Olaru, Ioana Deac, Anamaria Tempe, Marius Morar

Tehnoredactor: Marius Soare

Secretariat: Anca Mihaș

Marketing: Florica Sas

Responsabilitatea juridică pentru conținutul articolelor aparține autorilor acestora, conform art. 205 și 206 C.P. În cazul citatelor, responsabilitatea juridică revine persoanelor care fac afirmațiile.

Angajări

SC TOTAL AS DG SRL angajează ajutor bucatar, cunoscător de limba engleză. Telefon

Firma SC IAZUL V&V SRL, din Hereclean **angajează**
• contabil cu experiență!
• sofer profesionist cu experiență!
• electromecanic cu experiență!

CV pe what up la nr.

Firma de confecții metalice și instalații industriale, angajăm sudori cu experiență. Salariu atractiv. Telefon

Vânzări terenuri

Vând teren în Meseșeni de Sus (zona La Tișe).
Telefon: (0747) 558 705 / (0748) 966 389

Proprietar vând 81000 mp pădure intabulată Sălaj, com. Creaca /Brusturi. Posibilitate vânzare parcele. Telefon

Vând teren 1330 mp în Meseșeni de Sus, construcție neterminată compusă din 3 dormitoare, 2 băi, bucatarie, living, dressing, garaj, beci. Preț 42000 Euro. Telefon

Oferte

Execut acoperișuri tablă metalică sau ceramică, reparații case, blocuri. Telefon

Mășter, execut zugrăveli, construcții, repar balcoane, mușgai, infiltrații, curățenie terase, foișoare, izolații, instalații. Telefon

Vânzări case

Vând cabană confortabilă cu teren aferent (livadă +vie) situată la periferia Zalăului. Telefon

Vânzări diverse

VÂND PĂLINCĂ DE PRUNE, 28 lei/litru. Telefon

Taloane

Vând 2 ha pădure pe Măgura Carpeni și 2,9 ha pădure pe Măgura Groapa Lupului, sat Sici, comuna Perice. Telefon 0745 543370.

Vând 8 lazi pentru albine- 130 lei bucata și 15 litri țuică de prune - 30 lei litru. Telefon

Vând cazi, moara cereale, aragaz cu butelie, costei, caramizi, baraca 5x6 m. Telefon 0756 812818.

Vând casă și grădină în Plesca, comuna Cizer. Telefon 0745 191236.

Vând 12 ari teren Moigrad bun pentru cabană, loc liniștit, preț negociabil. Telefon

Vând sobă de teracotă dezmembrată, în stare foarte bună. Telefon

Vând Golf pentru dezmembrați, 3000 lei. Telefon 0752 100097.

Vând terenuri extravilane, pădure în Meseșeni de Sus. Telefon

Dau în chirie apartament 3 camere et. 2, cu garaj sub bloc. Telefon

DAN-GABRIEL și

anunța inițierea „ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”, jud. Sălaj, n Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N.

Documentația cu propunerile preliminare poate fi consultată la sediul primăriei, Direcția Urbanism - Arh - șef în zilele de luni, marți, miercuri și joi între orele 14:00 sau pe site-ul oficial al instituției (www.zalau.ro) - secțiunea Urbanism /Documentații de urbanism în de elaborare).

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
7165
Carmen-Andreea
CRISTEA

Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reproducut total sau parțial.

Verificator				
Verificator/Expert	Nume	Semnat	C	
Proiectant general:			Be	
ARC ATELIER SRL				
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj				
J/12/2046/2013 CUI 31916033				
	Nume	Semnat	Scara	Titlu proiect:
			1/	Elaborare PUZ in vederea parcelarii
Sef proiect	arch. Andreea Cristea		10000	si reelementarii terenului si
Proiectant				ii cadastrale
Desenat				
				15A:
				ZIAR - CONSULTAREA
				POPULATIEI
				Plansa
				nr. U11



Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau

Verificator					
Verificator/Expert	Nume	Semnat	C		
Proiectant general:			Be		
ARC ATELIER SRL					
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj J/12/2046/2013 CUI 31916033					
	Nume	Semnat	Scara	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. Andreea Cristea		1/ 10000	Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si i cadastrale	PUZ
Proiectant					
Desenat				ISA:	Plansa
				PLASARE PANOU DE ... ARMARE LA LOCATIE	nr. U9/1



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

Formular F1 - Aviz de oportunitate

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Primăria

Aprobat,
Primar

Florin FLORIAN



Ca urmare a cererii adresate de că

cu domiciliul

350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 8 din 31.07.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**PARCELARE ȘI REGLEMENTARE TEREN ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., în suprafață totală de 11 500,00 mp, constituit dintr-un teren, proprietate privată a numiților

înscris în cu nr. cad. 62818 în C.I. nr. 02010 Zalău,
amplasat în intravilan,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa U5 - Reglementări urbanistice* – teritoriul este delimitat la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de Șoseaua Ocolitoare - Centură.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform P.U.G. Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în intravilan - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc;

- producție manufacturieră;
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate;
- 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:

- locuințele 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.

Actuala documentație de urbanism are ca scop reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, reglementarea circulației și a acceselor carosabile, conformarea infrastructurii tehnico-edilitare, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de edificare a zonei, reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regim de înălțime, regim de aliniere al clădirilor, coeficient de utilizare a terenului, procent de ocupare a terenului – care să asigure condițiile de construibilitate pentru amplasarea unor funcțiuni specifice UTR A2.

Se propune parcelarea terenului într-un număr de 6 parcele, amplasarea unor hale industriale, cu posibilitatea de a îngloba și alte funcțiuni complementare, stabilite în funcție de indicatorii urbanistici, regimul maxim de înălțime și celelalte reglementări specifice UTR A2, în condițiile stipulate prin actualul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG.

Se propun următoarele lucrări de amenajare a terenului și de instalații: realizarea acceselor auto și pietonale, împrejmuiri, platforme pentru parcaje, realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei, puncte gospodărești pentru colectarea deșeurilor, asigurarea iluminatului în incintă.

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

Pentru UTR A2 – subzonă activități productive și servicii – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici ce vor trebui respectați ca valori maxime aprobate, respectiv:

$$P.O.T._{max} = 70\%; \quad C.U.T._{max} = 2,80;$$

$$H_{max} = D + P + 3E * (15,00 \text{ m la cornișă/atic}) * \text{cu excepția instalațiilor tehnologice.}$$

Pentru valorile minime se vor respecta următorii indici urbanistici raportați la construcțiile existente în zonă, respectiv:

$$P.O.T._{min} = 20,00\%; \quad C.U.T._{min} = 0,30;$$

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

Prin actualul P.U.Z. se propun următorii indici urbanistici:

$$P.O.T._{propos} = 70,00\%; \quad C.U.T._{propos} = 2,80;$$

$$H_{propos} = D + P + 3E * (15 \text{ m la atic/cornișă}) * \text{cu excepția instalațiilor tehnologice.}$$

Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul zonei prin raportare la silueta urbană existentă, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera

imaginea specifică a zonei. Orice parcelare se va realiza doar cu condiția respectării Codului Civil pentru fiecare parcelă generată astfel, 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 însoțirea 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 rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului, cu stabilirea unor soluții viabile din punct de vedere tehnic pentru racordarea la utilități în ce privește accesul și administrarea acestora de către principalii furnizori de utilități publice.

Extinderea rețelelor de apă și canalizare menajeră se va realiza pe drumuri aparținând domeniului public sau privat, în baza declarațiilor notariale a proprietarilor de drum. Se va asigura, pe cât posibil, o descărcare gravitațională a apelor menajere și pluviale pe parcelele propuse. În cazul în care rețelele de apă și canalizare menajeră nu se vor realiza din fonduri publice, beneficiarul va suporta în integralitate toate cheltuielile necesare pentru implementarea unei astfel de investiții, înainte de solicitarea autorizației de construire pentru fiecare dintre imobilele propuse.

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 A2.

Principalele intersecții auto generate în proximitatea sau în interiorul zonei studiate prin PUZ, precum zona de acces dinspre Șoseaua Ocolitoare - Centura, vor beneficia de o tratare diferită față de celelalte intersecții auto din incintă, în sensul constituirii unei ierarhizări clare ale zonelor astfel generate, în special prin crearea unor detente spațiale ale clădirilor și/sau amenajărilor din proximitatea acestor zone de intersecții și asocierea acestora cu anumite funcțiuni publice sau comerciale, după caz, complementare zonei industriale.

Necesarul de parcaje se va asigura prin raportare la prevederile corespunzătoare UTR A2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare.

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 accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pe toate laturile adiacente drumului privat din incintă se vor permite spații verzi și/sau amenajări simple, accesuri pietonale/ auto și parcaje, după caz, fără a îngreuna circulațiile auto ce se desfășoară pe traseul acestor circulații propuse.

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) Aviz geotehnic preliminar;
- h) Aviz OCPI de recepție a lucrărilor topografice;
- i) Aviz ANIF privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- j) Aviz SGA;
- k) Punct de vedere ISU/Acord securitatea la incendiu;
- l) Aviz Poliția Rutieră;
- m) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- n) Aviz DSP;

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 – anunțarea intenției de elaborare

- 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 ce vor fi supuse procesului de avizare

- 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, **înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare**;
- 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;

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

- 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 propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională
- 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 întocmirii PUZ, CD cu fișierele în format de vizualizare (PDF) și de editare (DWG/DXF);
- b) După expirarea perioadei de transparență decizională, conform prevederilor art. 59, alin. (4) din Regulament³, înainte ca documentația 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 anunțului prevăzut la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind *transparența decizională în administrația publică* republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **381** din **24.04.2025**, emis de Primarul Municipiului Zalău.

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

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



DUAS / SUAT / AMR / 2 ex.

² *idem*.

³ art. 59 din *Regulamentul local de impozitare*, aprobat prin HCL nr. 97 din 1

1. The first part of the report deals with the general situation of the country and the results of the survey.

2. The second part of the report deals with the results of the survey and the conclusions drawn from it.

3. The third part of the report deals with the results of the survey and the conclusions drawn from it.

4. The fourth part of the report deals with the results of the survey and the conclusions drawn from it.

5. The fifth part of the report deals with the results of the survey and the conclusions drawn from it.

6. The sixth part of the report deals with the results of the survey and the conclusions drawn from it.

7. The seventh part of the report deals with the results of the survey and the conclusions drawn from it.

8. The eighth part of the report deals with the results of the survey and the conclusions drawn from it.



1000

1000



**CONSILIUL
JUDEȚEAN
CLUJ**



450062 Zalău, ROMÂNIA, Bd. Mihai Viteazu, Nr. 23 A
Tel: +40-260-661.151; Fax: +40-260-615.431
E-mail: office.zalau@casomes.ro, Web: www.casomes.ro

Nr. 2693 /Z/DT/STD/ 07 10 2025

Serviciul Tehnic Dezvoltare

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

Beneficiar:

Adresa:

Loc. / Jud.:

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Compania de Apă Someș S.A., Sucursala Zalău, privind obținerea avizului de amplasament pentru obiectivul:

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMNTĂRII TERENULUI ȘI
OPERAȚIUNI CADASTRALE
CERTIFICAT DE URBANSIM NR 381 DIN 24.04.2025

Imobil situat în:

Jud: SĂLAJ, Localitate: ZALĂU, ȘOSEA OCOLITOARE - CENTURA, FN

Având în vedere faptul că amplasamentul obiectivului este subtraversat de conducta publică de aducțiune apă cu Ø 1000 mm, OL, pentru lucrările care urmează a se realiza pe acest amplasament, conform planului de situație propus, se vor respecta condițiile de amplasare impuse în H.G. 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 conform SR 8591/97 – Rețele edilitare subterane și anume se va păstra o distanță de 10 m de la generatoarea laterală a conductei până la punctul cel mai apropiat al construcției;

La faza de obținerea a Autorizației de Construire se va solicita un nou aviz Companiei de Apă Someș S.A., caz în care se prezenta o declarație notarială cu următoarele mențiuni:

- acord de acces nelimitat și necondiționat al echipelor de intervenții ale Compania de Apă Someș S.A. în vederea efectuării lucrărilor de întreținere și reparații;
- nu se va construi împrejmuirea imobilului peste rețelele existente, acestea vor rămâne în exteriorul împrejuririi;
- nu vom solicita la Compania de Apă Someș S.A. eventualele daune cauzate bunurilor de orice fel aflate pe teren, ca urmare a avariilor la rețeaua de aducțiune existentă;

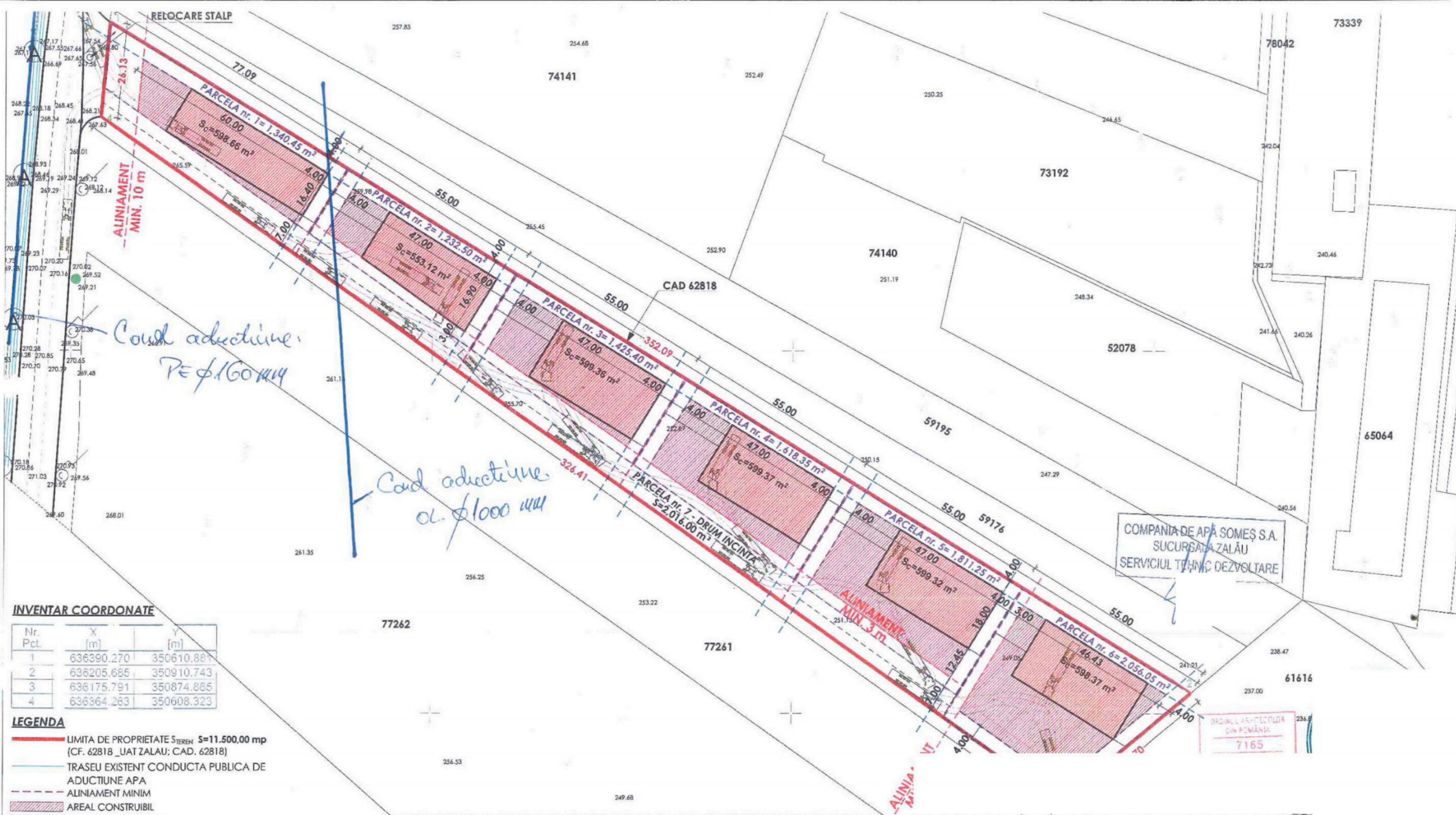
Compania de Apă Someș S.A. nu răspunde pentru eventualele pagube produse în cazul apariției unor defecțiuni a conductei din zona obiectivului, iar refacerea zonelor afectate va fi executată la nivel în funcție de condițiile din teren (cu pământ sau pietriș);

Alimentarea cu apă respectiv evacuarea apelor menajere aferente obiectivului propus se va face prin extinderea rețelelor publice existente în zonă, în baza unei noi solicitări adresate către Compania de Apă Someș S.A., Sucursala Zalău;

Traseul rețelelor trasate pe plan este informativ;

Prezentul aviz de amplasament este valabil în condițiile menținerii soluției tehnice avizate până la recepția lucrărilor solicitate în certificatul de urbanism, conform Art. III din OUG 31/2025. dacă nu intervin elemente

Întocmit: **Bogdan Loredana**



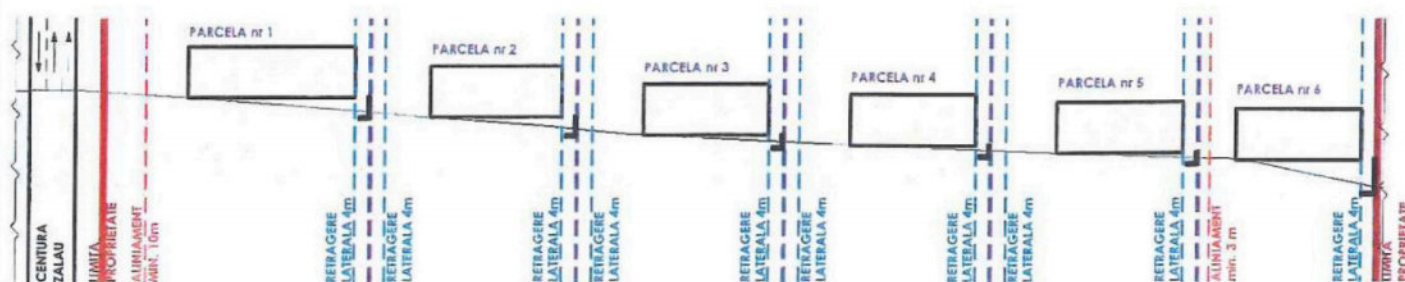
INVENTAR COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE S_{TEREN} S=11.500,00 mp (CF. 62818 _UAT ZALĂU; CAD. 62818)
- TRASEU EXISTENT CONDUCTA PUBLICA DE ADUCTIUNE APA
- ALINIAMENT MINIM
- AREAL CONSTRUIBIL
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- DRUM EXISTENT - CENTURA ZALĂU
- CIRCULAȚII AUTO/PLATFORME ÎN INCINTĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONĂ
- SPAȚII VERZI PROPUSE

SECȚIUNE LONGITUDINALĂ - PROPUNERE MOBILARE



Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă.

Verificator	Nume	Semnat	Referat	roie nr /20
Verificator/Expert			Referat	
Proiectant general:				
ARC ATELIER SRL				
loc. Florești, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj				
J/12/2046/2013 CUI 31916033				
	Nume	Semnat	Scara 1/1000	Fază PUZ
Sef pr			Titlu proiect: Elaborare PUZ în vederea parcelării și reglementării terenului și operațiuni cadastrale	
Proiec				
Deser			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILĂ DE HIDRANISTICĂ	Plan nr. 1



Către

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6060250900378 / 01.09.2025 pentru **obiectivul : Elaborare puz în vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni casastrale** de la **adresa: ZALAU**, sat -, strada SOSEAUA OCOLITOARE, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **450166**, numar cadastral -, județul Salaj.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6060250900378 / 03.09.2025

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 24.04.2027**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **62818** și a Certificatului de urbanism nr. **381 / 24.04.2025**
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării,



**Distribuție
Energie
Electrică
România**

Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Zalău
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574

Fax: +40 260 605 704
office.salaj@distributie-
energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000059316
www.distributie-energie.ro

respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Pe amplasamentul propus nu sunt rețele electrice care aparțin DEE România, Sucursala Zalău.

Pentru racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție, este necesar obținerea unui aviz tehnic de racordare, conform reglementărilor legale.

Director Sucursala

ZALAU
Ing.

Cinriș-

04
07:11:44 +03:00

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment **ZALAU**

-

Sandru-

Semnat digital
de Sandru-
ZUCB.U21.U3
15:59:47 +03:00

Intocmit

AVIZ

3.03
08:38:17 +03:00



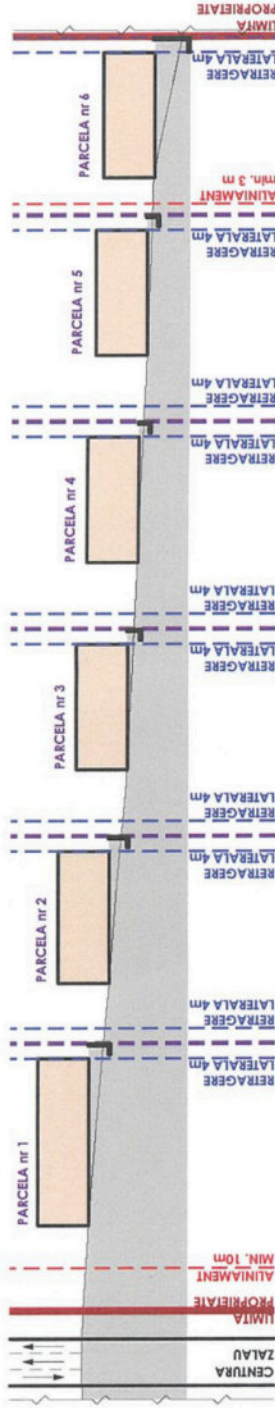
INVENTAR COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390,270	350610,881
2	636205,685	350910,743
3	636175,791	350874,865
4	636364,263	350608,323

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE SIEREN S=11.500,00 mp (CF. 62818 „UAT ZALAU”; CAD. 62818)
- TRASEU EXISTENT CONDUCTA PUBLICA DE ADUCTIUNE APA
- - - ALINIAMENT MINIM
- AREAL CONSTRUIBIL
- CONSTRUCTII PROPUSE
- DRUM EXISTENT - CENTURA ZALAU
- CIRCULATII AUTO/PLATFORME IN INCINTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- SPATII VERZI PROPUSE

SECTIUNE LONGITUDINALA - PROPUNERE MOBILARE



Verificator	Nume	Semnat	Definitiv/autorizat: nr./data
Verificator/Expert			
Drăgăstău general			
Proiec. nr. 2/2025	Faza: PUZ	Planșă nr. U6	REGLEMENTARI URBANISTICE - MORII APE IIRBANISTICE A

Acest proiect este proprietatea ARC. ATÎNTER SRI și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial fără autorizarea expresă și scrisă.

AVIZ DE PRINCIPIU

215189586/08.10.2025

Stimate domnule/doamnă
dumneavoastră 21517712

urmare a solicitării
ru lucrarea

**Elaborare PUZ în vederea parcelarii și reglementării terenului și
operațiuni cadastrale din Județul SALAJ, Strada: Ocolitoare, Nr: FN,
Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:62818 necesar întocmirii documentației pentru faza:
PUZ.**

În urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul de principiu
favorabil cu condiții.**

Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiții:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.
2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea și executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuție gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate pe planul de situație anexat
4. Prezentul aviz își păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentației în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

Cu respect,
Ruben-Daniel Chetan
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Cluj



Emitent,
Alina Urian

ALEXANDRINA

VA ALINA URIAN
0.08 13:07:17

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Cluj Napoca Decebal 93-95
400205 Cluj Napoca

www.delgaz.ro

Alina Urian

delgaz-grid.ro

Abreviere: Cluj

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoșan (DG)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)
Mihaela Loredana Cazacu
(Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265



- Retea in lucru
- Retea Presiune Joasa
- Retea Presiune Medie
- Retea Presiune R

- Imobil ce face scopul avizului
- Alte Imobile

Prezentul plan însoțește:



Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:
Fax:
Telefon:
Date:

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO008393/34400/3190
2

Referitor la cererea dvs. din data de **29-09-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE** in **Zalau**, jud.**Salaj**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 01-10-2025

Referinta: AFO008393/34400/..... 34400

Catre:

DAN-GABRIEL TERHESIU

Conform Certificat de Urbanism nr.381 din 24.04.2025

In atentie,

DAN-GABRIEL TERHESIU

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO008393/34400 din data 29-09-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

**ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI
CADASTRALE, Conform Certificat de Urbanism nr.381 din 24.04.2025, Salaj, Zalau**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S A

DIRECTOR OPERATIUN

Ing. Patrasca Constantin



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

Constructorul este **OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A.**, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel



INTOCMIT

Coraiu Stefan

SC Brantner Environment SRL
Sediul in Cluj Napoca, str. Lalelelor nr. 11
ONRC J2021005826123
C.I.F. RO3749070
Punct de lucru Zalau
Str. Corneliu Coposu nr. 3 Corp B, Parter
Nr. 1797 din 23.10.2025.

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU,

Urmare cererii de eliberare a avizului pentru obiectivul " **ELABORARE PUZ IN VEDEREA PARCELARII SI REGLEMENTĂRII TERENULUI SI OPERAȚIUNI CADASTRALE** " (conform C.U NR. 381/24.04.2025) ce urmează a fi executat in Județul Sălaj, Municipiului Zalău, **Str. Soseaua ocolitoare -Centura nr. F.N.** de către beneficiar

eliberează prezentul:

AVIZ DE PRINCIPIU

Cu respectarea următoarelor condiții:

Dupa obtinerea autorizației de construire, pentru obiectivul de mai sus:

1. Beneficiarul se obligă la incheierea contractului (contractelor) de prestări servicii de salubritate, astfel încât prin serviciile contractate să evacueze toate deșeurile rezultate din construcții si activități conexe;

2. Se va evita depozitarea deșeurilor rezultate pe căile de comunicații (trotuare sau carosabil), pe zonele verzi , în incinta ghenelor de gunoi și in containere destinate deșeurilor municipale;

3. Precolectarea deșeurilor se va face în saci, dacă dimensiunile deșeurilor permit acest lucru sau în containere închiriate – în alte cazuri;

4. La finele fiecărei faze de lucrare, va fi anuntat operatorul serviciilor de salubritate, pentru colectarea deșeurilor rezultate în urma execuției lucrărilor de construcții (tel. 0360100305)

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 139 / 2025

Întocmit astăzi, **01/07/2025**, privind cererea **28312** din **06/06/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: -

2. Executant: t

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale.

4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
156	06.06.2025	înscriș sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
381	24.04.2025	act administrativ	Municipiul Zalău
156	06.06.2025	înscriș sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
156	06.06.2025	înscriș sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 139 au fost recepționate 1 propuneri:

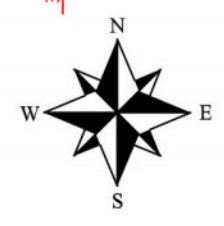
- * Documentele predate sunt cele prevazute in Regulamentul de avizare, receptie si inscrierea in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul 600/2023, anexa nr.25 .
Documentatia indeplineste conditiile de executie impuse de Legea Cadastrului si a Publicitatii Imobiliare nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si Regulamentul de avizare, receptie si inscrierea in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul 600/2023, anexa nr.25.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 28312/06.06.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 139704
62818	Avertizare	Receptia 28312/06.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 62818 pe o suprafata de 11500 mp!
59176	Avertizare	Receptia 28312/06.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59176 pe o suprafata de 4 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector



PLAN DE SITUATIE
1:1000

INVENTAR DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

	IMOBIL STUDIAT
	CURBE DE NIVEL
	CONSTRUCTII
	PUNCT RADIAT
	DRUM
	RIGOLA BETONATA
	CAMIN APA
	STALP DE ILUMINAT
	SEMN DE CIRCULATIE
	POD

Situația propusă:
Elaborare PUZ în vederea parcelării și reglementării terenului și operațiuni cadastrale, (solicitare în conformitate cu certificatul de urbanism cu nr. 381 din 24.04.2025).

nat

**EMENTĂRII****TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADRASTRALE”**

Extras CF Nr. 62818, cu nr. Cad. 62818, Str. Șoseaua ocolitoare – Centura Nr. FN, indentificat prin Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF; Extras plan cadastral. Suprafața totală 11.500 mp. (m²)

**BENEFICIAR:**

PROIECTANT GENERAL: AKC ATELIER SRL, IOC. Fioarești, str. Valea Gîrboului ,nr.2E jud. Cluj

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SIMSTA DESIGN S.R.L.- SÂNTANDREI, Str. Estului, NR.1
Jud. Bihor.

FAZĂ: STUDIU GEOTEHNIC (P.U.Z.)



STUDIU GEOTEHNIC

Amplasament: Str. Șoseaua ocolitoare- Centura nr. FN, NR. Cad. 62818, $S_{tot} = 11.500$ mp

Benefic

Borderou

A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU TEHNIC

B. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2. PLAN DE SITUATIE



MEMORIU TEHNIC

Capitolul 1. Prezentare general

1.1. Denumirea obiectivului, amplasament.

" ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADRASTALE"

1.2 Localizarea geografică

Municipiul ZALAU este situat in zona centrala a jud.Sălaj, in bazinul hidrografic al râului Zalaău, la contactul Depresiunii cu acelasi nume si culmea m-tilor MESES, situat pe axa drumului national DN1F-E81. Terenul aferent amplasamentului în suprafață de 11500 mp se află pe centura ocolitoare a municipiului numită local Valea Miții ce face legătura cu localitate AGHIREȘ și drum 191C cu legătură la șoseaua europeană E81.

1.3 Scopul lucrării

Studiul furnizează date pentru următoarele probleme:

- stabilirea structurii și naturii terenului (din punct de vedere litologic);
- stabilirea condițiilor hidrologice,
- stabilirea nivelului hidrostatic în zonă;
- stabilirea naturii litologice a pământului de fundație;
- precizarea zonelor cu probleme din punct de vedere al excesului de umiditate, portanței scăzute ;
- considerații asupra condițiilor de scurgere a apelor de suprafața în prezent și recomandările ce se impun pentru remedierea situației în viitor.

1.4. Faza

Studiu geotehnic (P.U.Z.)



1.5. Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

În vederea definirii **preliminare** a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren*	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuiz.	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Riscul geotehnic	Redus	7
Categoria geotehnică		1

Conform punctajului calculat lucrarea **se încadrează preliminar** în categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic **redus**, încadrarea s-a făcut conf. Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții **NP 074/2022**.

1.6. Linia de cercetare

În luna octombrie 2025 s-a procedat la predarea amplasamentului. În vederea determinării preliminare a capacității portante solului și a coloanei litologice s-a executat două sondaje geotehnice Sg 01 și Sg 02, la aprox. 3.5 și 4,00 m pentru prelevarea probelor conform **SR EN ISO 14688-2/2005, SR EN 1997-2/2007, STAS 1242/3-87, STAS 1242/4-85**

Studiul geotehnic ca sinteză a cercetărilor terenului analizează și detaliază particularitățile amplasamentului prin prisma următoarelor aspecte:

- stratificația terenului de fundare;
- regimul hidrogeologic al zonei;
- caracteristicile fizico-mecanice ale terenului;
- prezentarea calculului capacității portante la nivelul tălpii fundației;
- aprecieri asupra stabilității de ansamblu a amplasamentului.

Programul de cercetare s-a desfășurat în conformitate cu *Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare* indicativ **NP 074/2022**.



1.7. Geologia și morfologia. Condiții climatice

Din punct de vedere geologic, zona aparține unitatii geologice majore depresionare, in care succesiunea geologica este data de complexul argilelor nisipoase panoniene peste care se dispun discordant formatiuni pleistocel-holocen recente. Aceasta zona dinspre depresiunea Panonica si Depresiunea Transilvaniei face parte dintrun golf de sedimentare tertiar. Acest golf de sedimentare se dezvolta dinspre Marea Panonica si se insira intre cristalin Carpatilor Orientali si cel al muntilor Apuseni cu actiunea agentilor externi rocile magmatice si metarmofice au fost alterate si erodate si s-au format depozite aluviale si deluviale care face trecerea la depozite de terase superioare ale raurilor. Sedimentarul din depresiune este reprezentat prin: marne cenusii vinete ,argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apar pachetul de bolovanisuri si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile ape alocuri) cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmeaza stratele de argila prafoasa si nisipoasa, argila grasa galben-cenusie, slab nisipoasa, vartoasa sau plastica.

Geomorfologia zonei: Amplasamentul se situează în partea central nordică a municipiului Zalău, la est de rama nordică a M-șilor Meseș, în zona de luncă și terasă joasă aluvionară a pârâului Zalău afluent al Crasnei. Topografic vatra orașului se află într-un spațiu depresionar format prin eroziune la poalele Meseșului. Contactul dintre culmea cristalină a Meseșului și dealurile neogene se face prin denivelări accentuate (de până la 200m) ascunse parțial de trene de glaciis cu caracter piemontan. Relieful este foarte variat tipologic punându-se în evidență 3 tipuri majore: fluviatil, de dealuri și structural masiv pe cristalin. Terenurile în general au o capacitate portantă bună dar datorită proceselor geologice (sufoziune-tasare) din apropierea suprafeței se impune argumentarea geotehnică punctuală a amplasării noilor construcții, precum izolarea și monitorizarea permanentă a conductelor subterane pentru prevenirea spălării particulelor fine din substrat care în timp pot forma goluri și implicit prăbușiri.

Hidrologie. Zona Zalăului are o arhitectură complexă caracterizat de prezența apelor freatice cât și cele de adâncime. Alternanța de roci impermeabile și permeabile, tectonica în anticlinale și sinclinale formează orizonturi acvifere arteziene. Orizonurile de apă sunt înmagazinate în strate de gresie, respectiv argile și marne (formațiuni impermeabile), formațiuni de stocare fiind reprezentate de nisipuri, grosimi ce variază între 5-10m.

Clima : Relieful colinar al depresiunii are o altitudine cuprinsă între 200-500m. În Depresiunea Zalăului predomină un climat temperat submontan, cu precipitații bogate și oscilații mai mici de temperatură decât în Podișul Transilvaniei.



Vanturi dominante au directia sud-est iarna, nord-vest vara.

Temperatura medie anuală 9,6°C

Temperatura mediuie a lunii celei mai reci -2,4°C

Temperatura medie a celei mai calde +20°C

Temperatura maximă absolută +38°C

Temperatura minimă absolută -23,5°C

Precipitații:

Cantități medii anuale 705,3 mm

Cntități medii lunare cele mai mari 97,8 mm

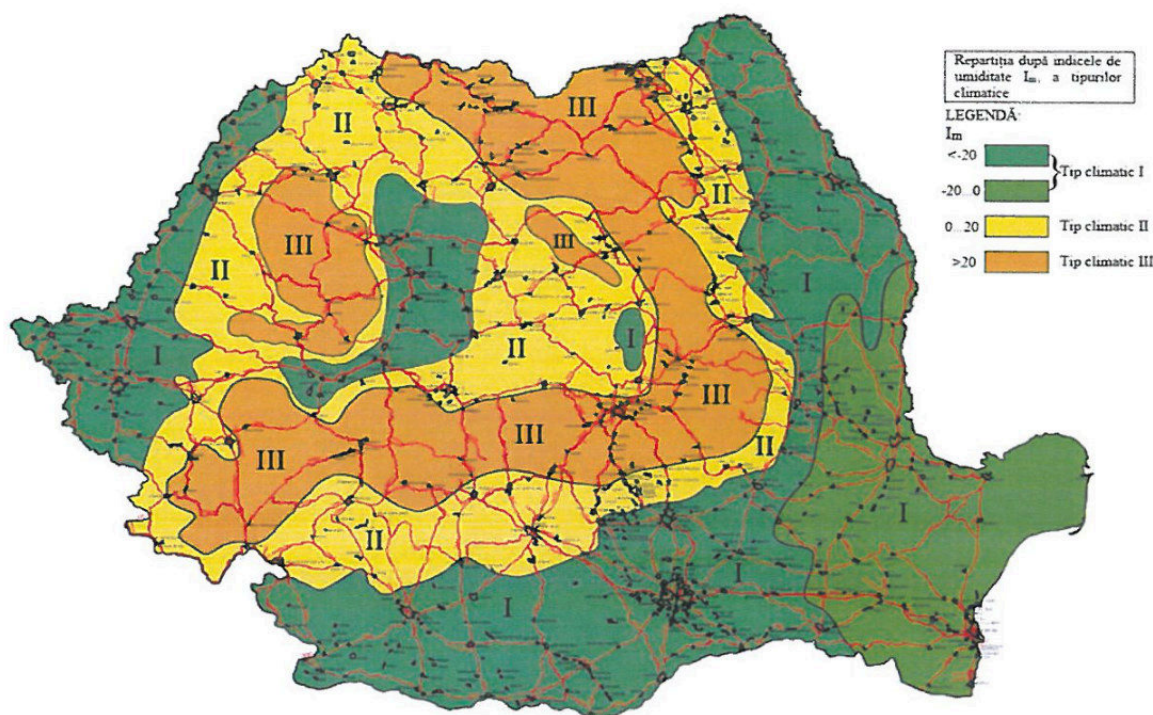
Cantități medii lunare cele mai mici 35,2 mm

Cantitatea max. căzută în 24 de ore 120,2 mm

(obs.Stația Zălău)

Conform normativului **SR 174-1** privitor la zonarea climatică a teritoriului României, zona studiată se încadrează în tipul climatic II, având un indice Im cuprins între 0...20

Nr. crt.	Caracteristici	Zona climatică caldă
1	Amplitudinea anuală a temperaturii aerului, °C	24
2	Media temperaturilor maxime absolute anuale, °C	32...39
3	Media temperaturilor minime absolute anuale, °C	-18(-25)
4	Cantitatea minimă anuală a precipitațiilor, mm	400....750
5	Numărul anual de zile: -îngheț (cu temperatură minima 0°C) -de vară(cu temperatură maximă 25°C) -tropicale (cu temperaturi maxime 30 °C)	100....150 80...125 30
6	Cantitatea precipitațiilor din semestrul cald (01.04...30.09), mm	200...400
7	Numărul anual de zile cu precipitații (p > 0,1mm)	Media 115
8	Numărul anual de zile cu strat de zăpada	25...48

**HARTA CU REPARTIȚIA TIPURILOR CLIMATICE PE TERITORIUL ROMÂNIEI****1.8. Observatii in teren:**

Zona studiată nu prezintă fenomene geodinamice active (alunecari de teren active, sau mai vechi). Cladirile din jur nu prezinta crăpături sau fisuri care se datorează terenului de fundare. Consideram că prin respectarea strictă a prevederilor din prezentul studiu, construcțiile se pot executa fara a periclita stabilitatea terenului.



**Sondaj 01**

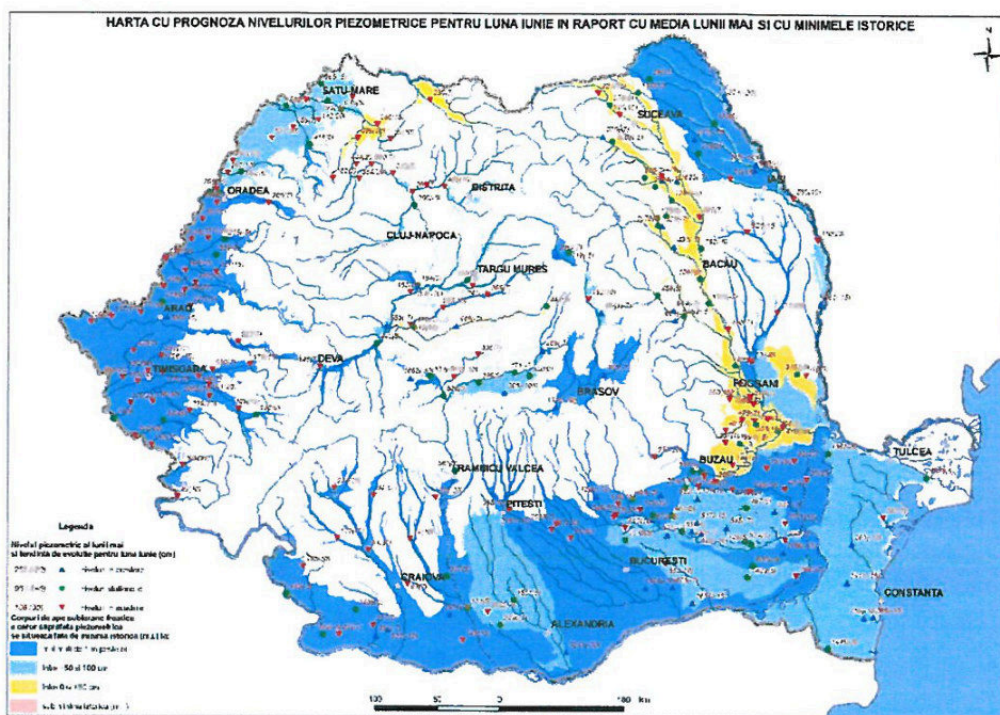
- 0,00 ÷ 0,30 m – sol vegetal; (str. I)
- 0,30 ÷ 0,60 m – argila de culoare brun cu conținut de humus; (str. II)
- 0,60 ÷ 1,50 m – argila prafoasa de culoare brun-cafeniu si intercalatii ruginii plastic consistent; (str. III)
- 1,50 ÷ 3,20 m – argilă prăfoasă, cafeniu închis cu intercalații ruginii, plastic consistent; (str. IV)
- 3,20 ÷ 3,80 m – argilă prăfoasă cafeniu închis cu fragmente de pietriș, consistent vâtoasă; (str. V)

Sondaj 02

- 0,00 ÷ 0,25 m – sol vegetal; (str. I)
- 0,25 ÷ 0,70 m – argila de culoare brun cu conținut de humus; (str. II)
- 0,70 ÷ 1,60 m – argila prafoasa de culoare brun-cafeniu si intercalatii ruginii plastic consistent; (str. III)
- 1,60 ÷ 3,50 m – argilă prăfoasă, cafeniu închis cu intercalații ruginii, plastic consistent; (str. IV)
- 3,50 ÷ 4,00 m – argilă prăfoasă cafeniu închis cu fragmente de pietriș, vâtoasă; (str. V)

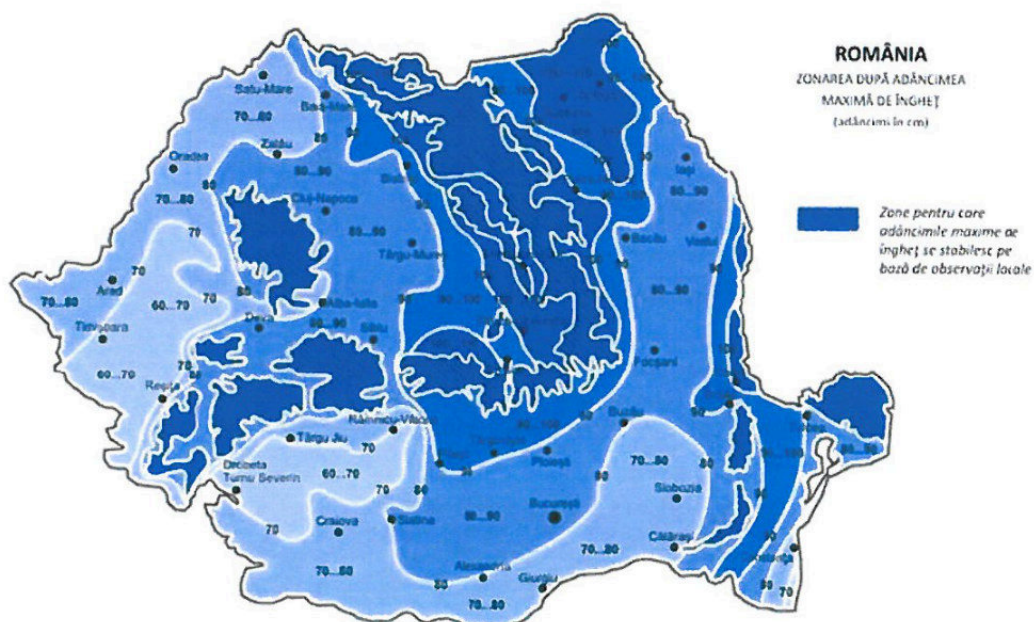
1.9. Apa subterană

Apa subterană nu a fost indentificată în sondaje dar nivelul poate varia în funcție de anotimpurile bogate în precipitații, în zonă pânza freatică variază NH = - 5,00 ÷ - 10,00 m.



1.10. Adâncimea zonei de îngheț

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform **STAS 6054/77**, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat această este de **0,70 ÷ 0,80m**.





1.11 Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează "Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc"

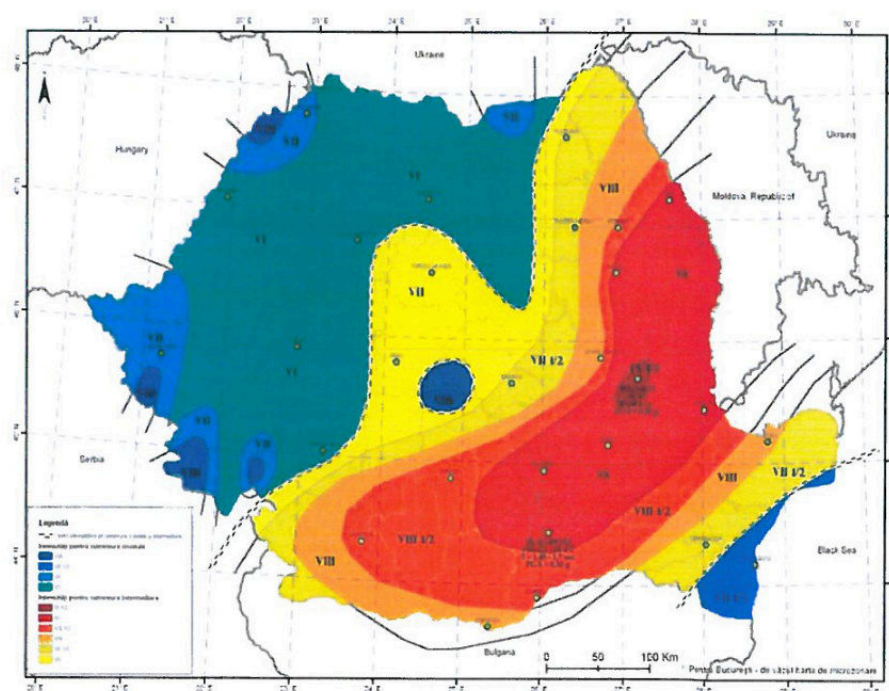
Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată, se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: *cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.*

Cutremurele de pământ

Seismicitatea României provine din energia emisă de cutremurele crustale (de suprafață – sub 40 km adâncime) și de cutremurele sub-crustale (de adâncime intermediară 60-200 km adâncime), acestea din urmă provenind din zona Vrancei, una din cele mai active zone seismice din Europa. Cel mai mare cutremur înregistrat istoric sau cu instrumente specifice a fost cel de 7,4 grade pe scara Richter, produs în noiembrie 1940.

Conform Legii 575/2001, **municipiu Zalău** este amplasat în una din zonele pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României **este minimum VI (exprimată în grade MSK)**



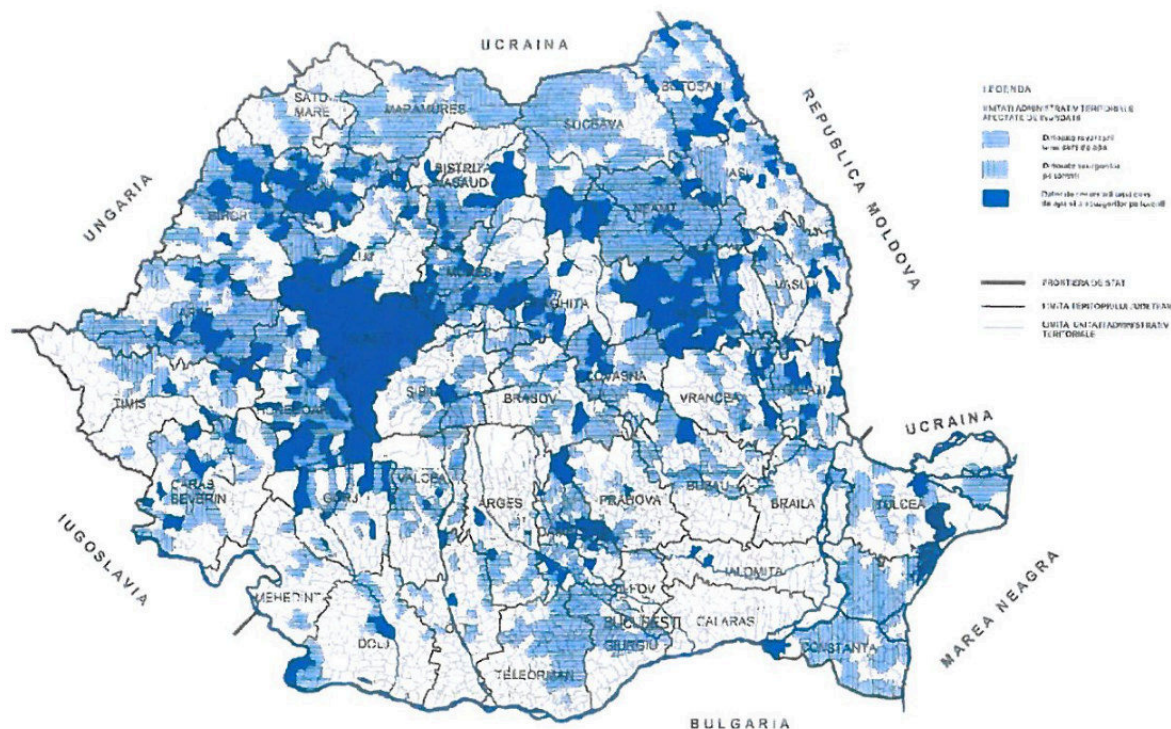
Harta intensității seismice, în situația producerii cutremurului maxim credibil



Inundațiile

Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații are drept scop reducerea consecințelor negative pentru sănătatea umană, mediu, patrimoniul cultural și activitatea economică asociate inundațiilor. Prin evaluarea preliminară a riscului la inundații se identifică zonele cu risc potențial la inundații, se elaborează hărți de hazard și risc la inundații și se întocmesc ulterior planuri de management al riscului la inundații, instituțiile avizate pentru asigurarea acestui demers fiind Ministerul Mediului și Pădurilor (la nivel central) și Administrația Națională „Apele Române” prin cele 11 Administrații Bazinale de Apa și Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor. În determinarea zonelor cu potențial risc semnificativ la inundații au fost luate în considerare, în prima etapă, zonele potențial inundabile (inundații istorice extreme) și evaluarea impactului potențial (sănătate umană, mediu, patrimoniu cultural, activități economice), bunurile considerate în vederea evaluării pagubelor fiind: populația, drumurile și căile ferate, podurile, lucrările de regularizare, clădirile și suprafețele agricole.

A doua etapa a reprezentat o analiză amănunțită, prin intermediul GIS, în special în zonele în care nu au existat informații clare cu privire la inundațiile istorice și realizarea unei analize pe baza modelului numeric al terenului și a nivelurilor înregistrate la stațiile hidrometrice, fiind identificate zonele posibil afectate la marile viituri istorice.



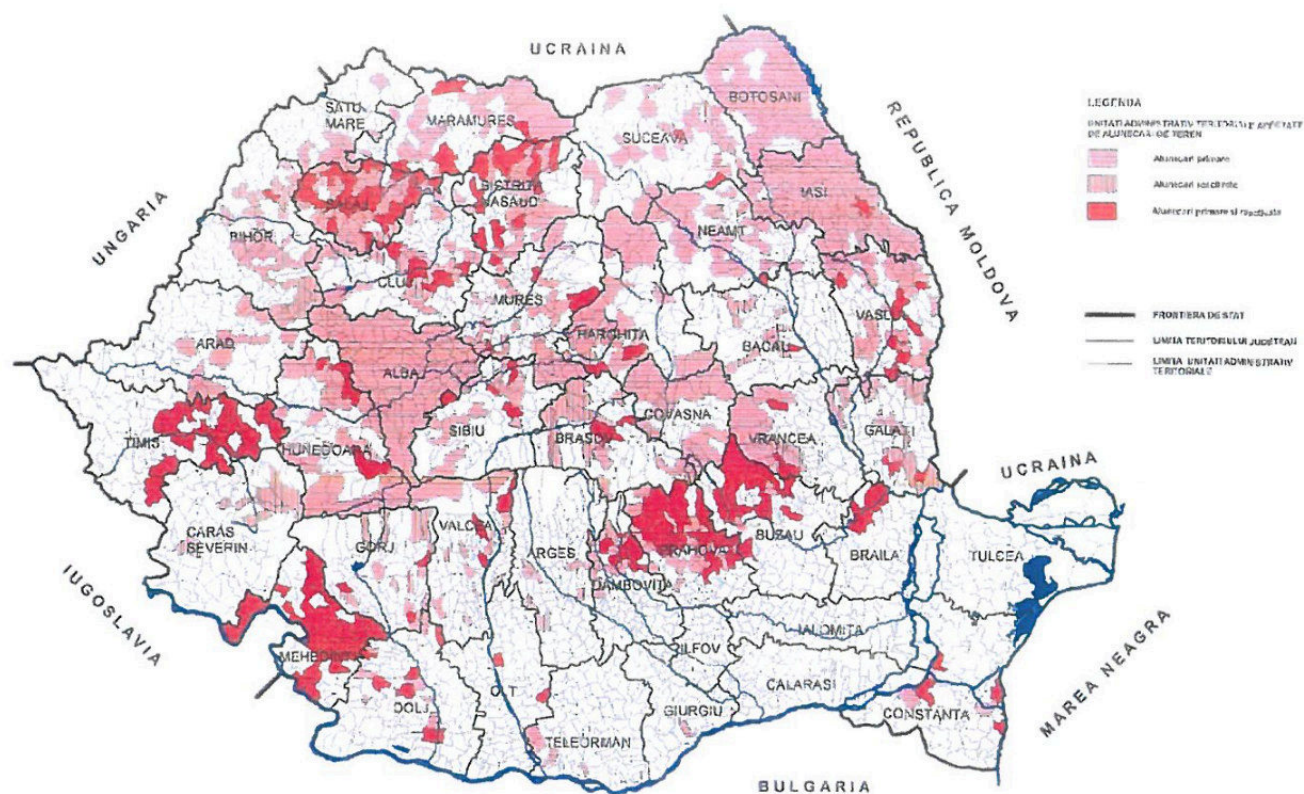
**Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural:****Tipuri de inundații**

În a treia etapa s-a ținut seama de zonele apărate împotriva inundațiilor cu lucrări hidrotehnice (riscul tehnologic al lucrărilor hidrotehnice). Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, **municipiu Zalău sunt posibile inundații pe torenți și mai puțin pe cursuri de ape.**

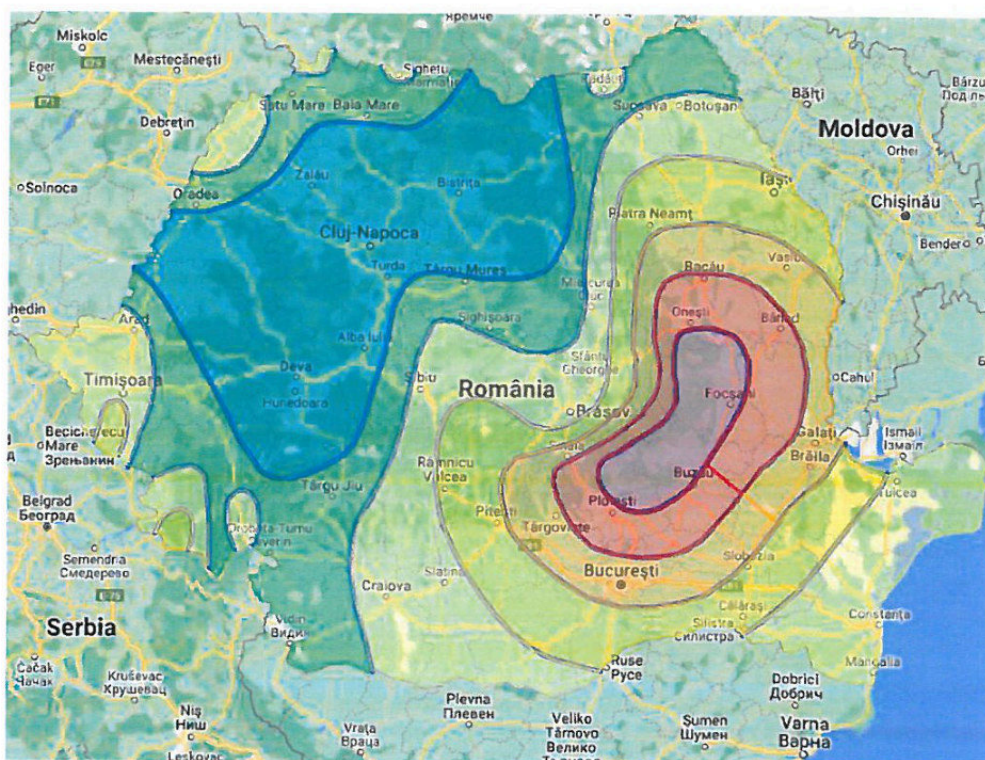
Alunecările de teren

Harta de hazard la alunecare are valoare calitativă și se întocmește pe baza luării în considerare interacțiunii mai multor factori care, prin acțiunea lor conjugată, pot influența starea de echilibru a versanților. Pentru evaluarea posibilității de producere a alunecărilor de teren în România, s-au luat în considerare șase factori declanșatori: litologia, diferențele de altitudine, panta, utilizarea terenurilor, cantitatea de precipitații și seismicitatea. Indicele riscului de alunecări a fost împărțit în cinci clase: fără risc, risc scăzut, risc mediu, risc ridicat și risc foarte ridicat. Zonele fără risc reprezintă aproximativ 39% din teritoriul României (în special câmpiile și dealurile joase), zonele cu risc scăzut reprezintă 10% din teritoriu, cele cu risc mediu 38%, iar cele cu risc ridicat și foarte ridicat reprezintă aproximativ 10% din teritoriu (în special în zona subcarpatică). Putem observa că în regiunea Nord - Est, zonele cu cea mai mare susceptibilitate la alunecări de teren sunt Colinele Tutovei (Bacău și Vaslui), Obcina Mestecăniș (Suceava) și câteva aliniamente din munții Trascău, Goșmanu, Nemira și Vrancei.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, municipiu Zalău prezintă un potențial mediu-ridicat de producere a alunecărilor de teren și este supus alunecărilor de teren de tip primare și reactive.



Planul de amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural:
Tipul alunecărilor de teren



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Legendă: 1 ag = 0,10g,

2 ag = 0,15g ,

3 ag = 0,20g ,

4 ag = 0,25g,

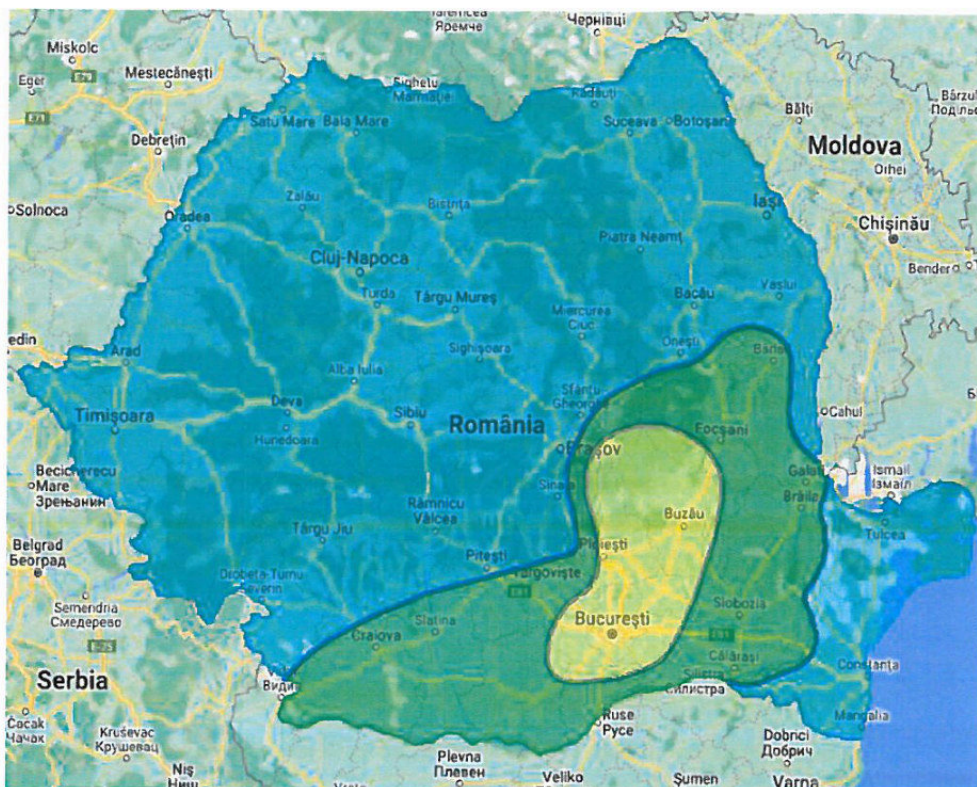
5 ag = 0,30g,

6 ag = 0,35g

7 ag = 0,40g

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea $T_c=0,7\text{sec}$.



Legendă:

 $T_c = 0,7 \text{ s}$ $T_c = 1,0 \text{ s}$ $T_c = 1,6 \text{ s}$ Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns**2.1. Încadrarea definitivă în categoria geotehnică**

În urmă investigațiilor s-a constatat că terenul de fundare nu își modifică condițiile preliminare de încadrare, astfel:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren*	Terenuri bune	2
Apa subterană	epuiz.normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importantă	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică	1	



Încadrarea în categoria terenurilor bune s-a făcut pe bază identificării stratelor. Punctajul final calculat este de **9 puncte**, ($a_g=0.10g$ s-au adăugat un punct-zonă F) categoria **geotehnică 1, risc geotehnic redus**, conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ **NP 074/2022**.

2.2. Elemente de proiectare

În proiectarea se va ține cont de prevederile **NP 112/2014** și de încadrările pământurilor precizate în subcapitolul **1.8**.

În baza acestor date rezulta prezenta unor terenuri bune pentru executia lucrarilor proiectate.

Presiunea conventionala calculata conform NP 112/2014 pentru valorile de baza **B=1,00 m si Df=2,00 m**

Presiunea conventionala se calculeaza cu relatia: $P_{conv}=P^{-conv} + C_B + C_D$ unde : P^{-conv} - valoarea de baza a presiunii conventionale pe teren conf.tabelelor D.1÷D.4; C_B -corectia de latime; C_D -corectia de adancime.

Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime se impune aplicarea corecțiilor metodologiei de calcul prescrisă de **NP 112/2014**.

Identificare pamantului care alcatuieste terenul de fundare s-a facut in baza **SREN ISO 14688-2/2005**.

$D_f \geq 2,00m$, în stratul (IV) – argilă prăfoasă de culoare cafeniu închis cu intercalații ruginii, plastic consistent- vârtos aflat în orizontul $1,50 \div 3,50 m$

$I_p = 20 - 25,00 \%$, $I_c = 0,70 - 0,85$, $P^{-conv} = 250 \div 280 kPa$ (cu corecții).

Aceste valori sun orientative pentru prezentul studiu preliminar, faza P.U.Z. , urmând a se e proiecta un nou studiu geotehnic pentru faza DTAC pentru fiecare parcelă în parte funcție de suprafața construită.

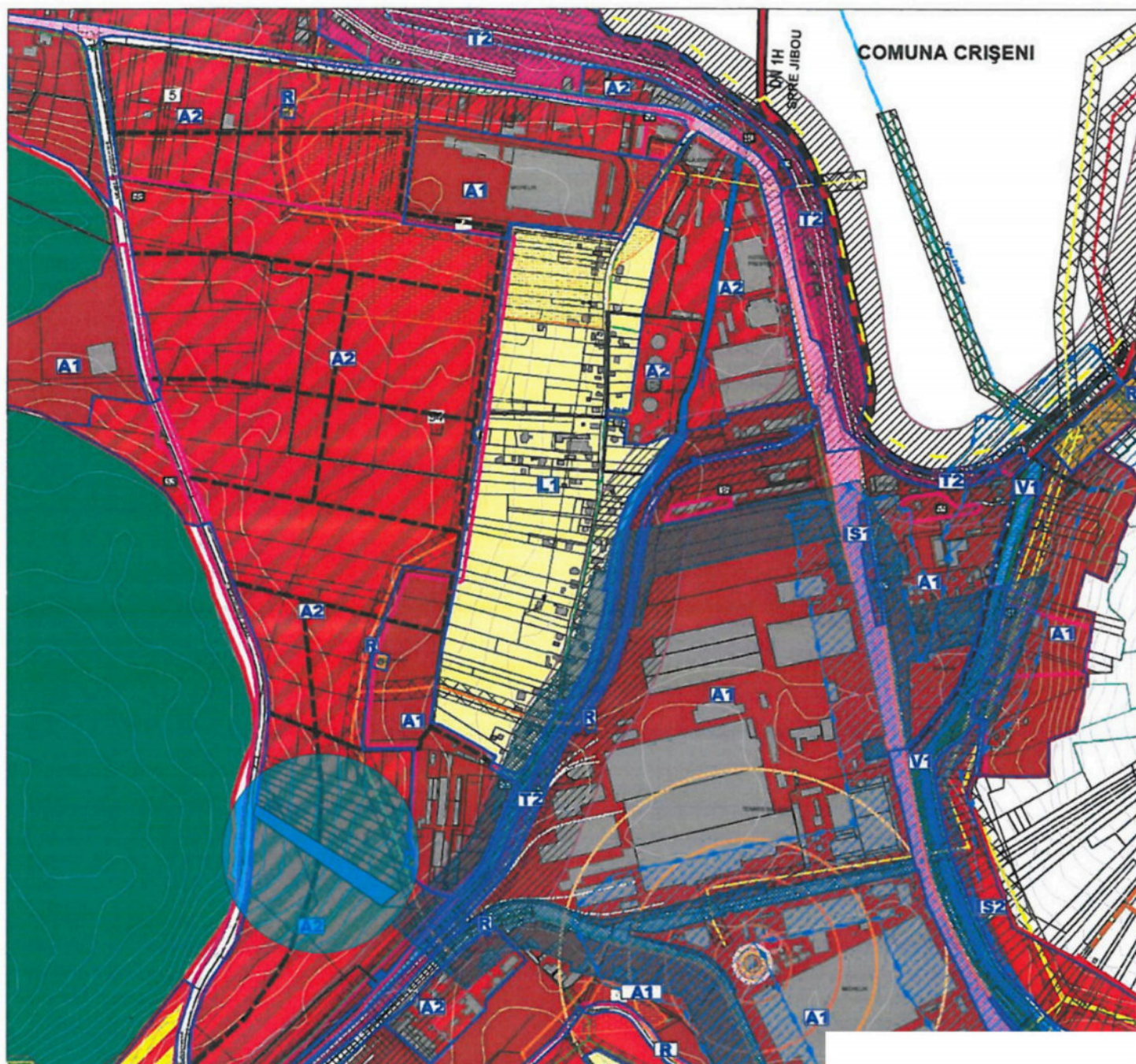
**2.3. Încadrarea terenului dupa Normativul TS – 1994.**

NR. CRT.	DENUMIREA PĂMÂNTULUI	CATEGORIA DE TEREN DUPA MODUL DE COMPORTARE LA SAPAT				GREUTATE VOLUMICA MEDIE IN SITU (IN SĂPĂTURĂ) KG/MC	AFANAREA DUPA EXECUTAREA SĂPĂTURII %
		MANUAL	MECANIZAT				
			E	B	M		
1	SOL VEGETAL	MIJLOCIU	I	I	I	1600-1700	14-28%
2	PIETRIS CU NISIP	TARE	II	II	-	1750-2000	14-28%
3	NISIP	USOR	I	II	II	1600-1850	8-17%
4	NISIP CU PIETRIS	MIJLOCIU	II	II	II	1700-1900	14-28%
5	Nisip prafos	Mijlociu	I	II	II	1500-1700	8-17%
6	Argila nisipoasa	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
7	Praf nisipos	Mijlociu	I	I	I	1500-1700	14-28%
8	Deluviu cu frgamente de roca	Foarte tare	IV	IV	IV	1850-2000	8-17%

**Recomandări :**

- ❖ Se recomandă adâncimea de fundare **$D_f \geq 2,00 \text{ m}$** în str. IV– argilă prăfoasă, cafeniu-închis cu intercalații ruginii, consistent/vârtuoasă, **$P_{\text{conv}} = 250 - 280 \text{ kPa.}$** (cu corecții)
- ❖ Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament sau în gropile de fundare în timpul execuției, și se va avea în vedere realizarea de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a sapaturilor și betonărilor;
- ❖ Construcția va realiza în flux continuu până la terminarea infrastructurii;
- ❖ Se vor prevedea racorduri elastice și etanșe pentru conductele de apă ce intră și iese din clădiri;
- ❖ În jurul clădirii se vor amenaja trotuare etanșe din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o lățime de minim **$1,00 \text{ m}$** . Sub acestea se va amenaja un strat de pământ stabilizat cu o grosime de **20 cm** . Trotuarele vor avea o pantă de **5%** spre exterior;
- ❖ Apele pluviale colectate de pe acoperiș vor fi și ele colectate și dirijate spre canalizare;
- ❖ Se va evita stagnarea apei la distanță mai mică de **5 m** în jurul construcției;
- ❖ Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- ❖ O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare.
- ❖ O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare.

Întocmit.



AMPLASAMENT STUDIAT

ORDINUL ARHITECT
DIN ROMANIA
716
Carmen-AR
CRISTO
Arhitect cu drept de

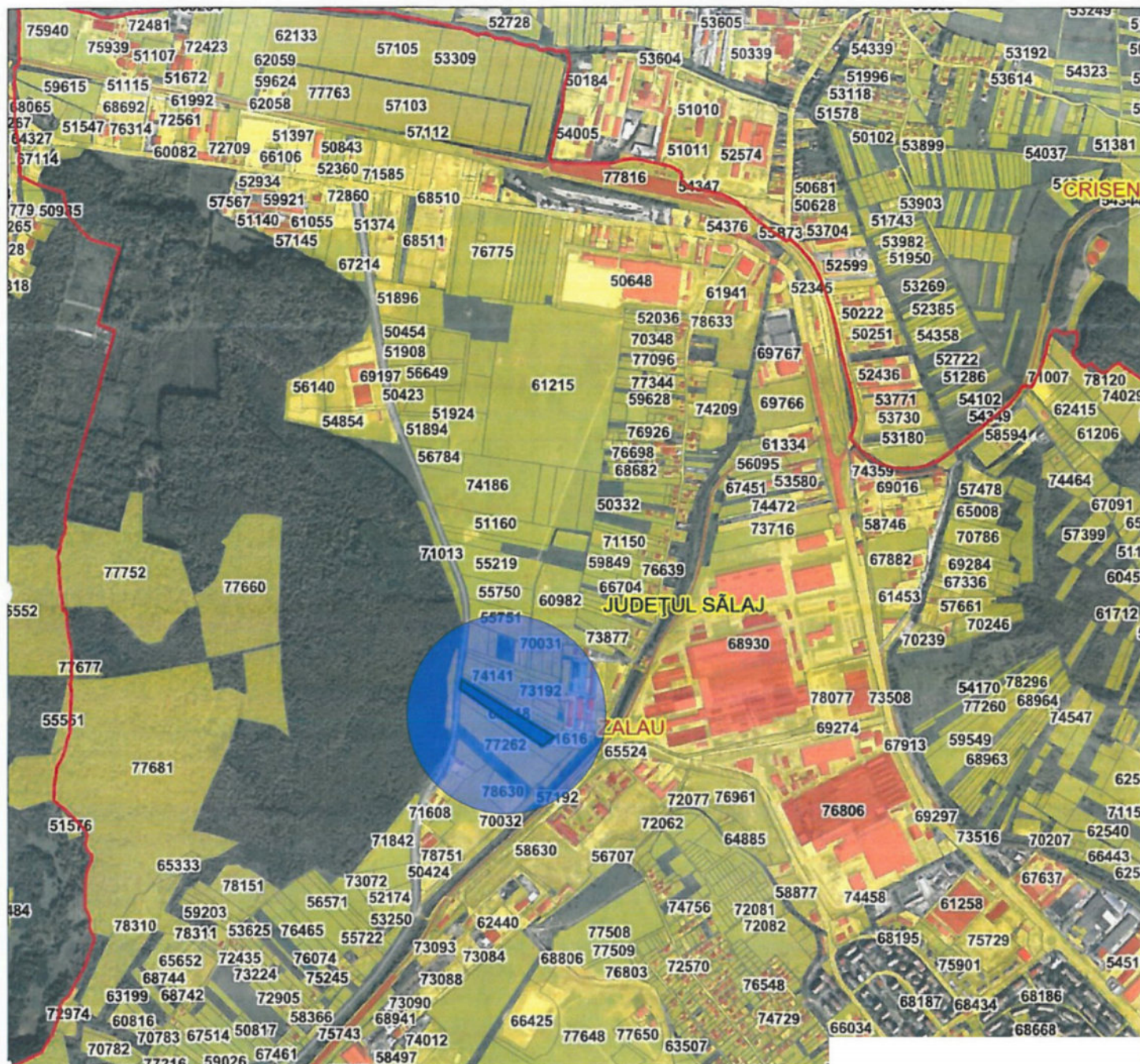
Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa.

Verificator				R
Verificator/Expert	Nume	Semnata	Ce	
Proiectant general:				
ARC ATELIER SRL				
loc. Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj				
J/12/2046/2013 CUI 31916033				



Adresa investitiei:
CENTURA, jud. SALAJ

	Nume	Semnata	Scara	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. Andrei			re PUZ in vederea parcelarii mentarii terenului si cadastrale	PUZ
Proiectant					
Desenat					
				SA: INCADRARE IN PUG	Plansa nr. U2

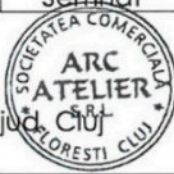


AMPLASAMENT STUDIAT

ORDINUL ARH-P
DIN ROMANIA
716
Carmen-Ar
CRIST
Arhitect cu drept

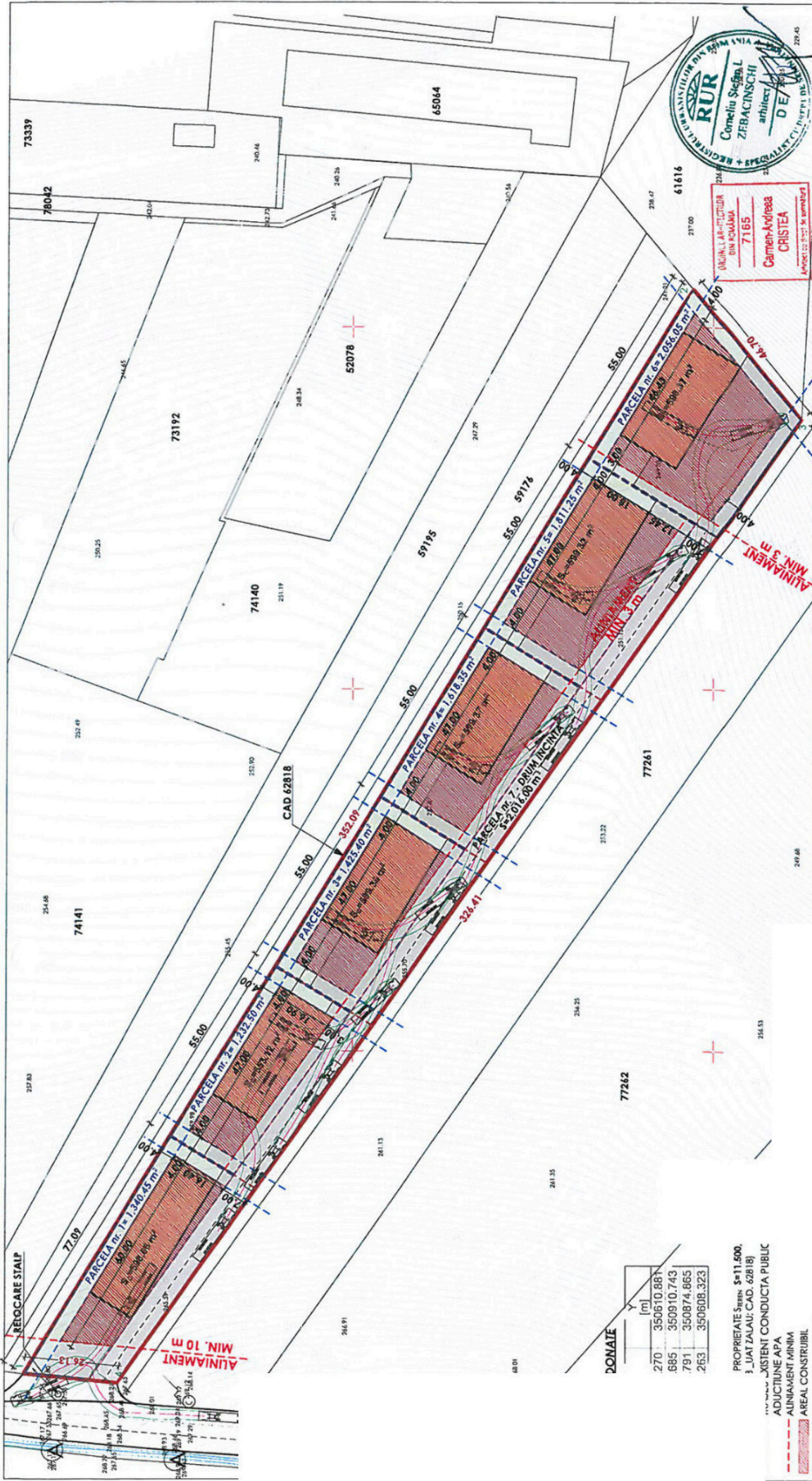
Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit,
transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa.

Verificator				R
Verificator/Expert	Nume	Semnata	Cerinta	n
Proiectant general:				
ARC ATELIER SRL				
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj				
J/12/2046/2013 CUI 31916033				
	Nume	Semnata	Scara	Faza:
Sef proiect	arh. Andrei		1:1000	PUZ
Proiectant				
Desenat				
sa: INCADRARE eTERRA				Plansa nr. U1



Adresa investitiei: |
CENTURA, jud. SALAJ

Titlu proiect:
Elaborare PUZ in vederea parcelarii
mentarii terenului si
ini cadastrale





Direcția Județeană de Mediu Sălaj

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE A PLANULUI

Nr.35 din 05.11.2025

Ca urmare a notificării adresate de

înregistrată la Direcția Județeană

pentru Mediu Sălaj cu nr. 6897/03.09.2025 și a completărilor înregistrate cu nr. 8605/28.10.2025,
Privind: „ ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI
OPERAȚIUNI CADASTRALE”

Amplasament: mun. Zalau, Șosea Ocolitoare-Centura, FN, jud. Sălaj,
în baza:

- Hotărârii Guvernului nr. 43/2020 privind reorganizarea și funcționarea Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor;
- H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

Direcția Județeană pentru Mediu Sălaj:

- ca urmare a a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 18.09.2025,
- având în vedere prevederile art. 5, alin. 3, litera a) și a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- urmare a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide:

Planul: : „ ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI
OPERAȚIUNI CADASTRALE”

nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se adoptă fără aviz de mediu.

Conform PUG Zalau, terenul este situat în zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii, iar conform extrasului CF nr. 628

PUZ-ul propune

astrale.

Planul urbanistic zonal va stabili reglementările specifice pentru zona studiată, funcțiunile permise în această zonă, împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de construibilitate a terenului, reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici - regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, propunerea infrastructurii tehnico - edilitare.

Prezentul PUZ va respecta prevederile PUG al mun. Zalău. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se stabilesc reglementările tehnice privind modul de utilizare al terenului, amplasarea construcțiilor, a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată.

Accesul la teren se face din Centura Zalăului. În zona terenului studiat Centura Zalău se îngustează de la 2 benzi pe sensul spre Hereclean, la o banda de circulație.

Zona studiată are o formă aproximativ regulată, având o declivitate dinspre Vest spre Est de aproximativ 25 m pe o lungime de aproximativ 350 m.

Terenul, care face obiectul prezentei documentații, prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate privata CAD 59176
- la est: proprietate privata CAD 61616
- la sud: proprietate privata CAD 77261
- la vest: Centura Zalău

Prin P.U.Z, conform documentației urbanistice se prevăd următoarele:

- menținerea UTR A2 - subzonă activități productive și servicii, cu toate reglementările propuse și aprobate în PUG Zalău și RLU aferent;
- parcelarea terenului în 6 parcele construibile și un drum de incintă; reglementarea acestuia și operațiuni cadastrale ulterioare;
- regimul de construire, înălțimea maximă admisă D+P+3E (15 m la cornișă/atic, cu excepția instalațiilor tehnologice);
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximali: $POT_{max.}=70\%$, $CUT_{max.}=2,8$ mp Adc/mp teren;
- realizare rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială;
- realizare spații verzi, minim 20 %;
- realizare căi de acces: drumul de incintă va avea legătură directă cu Șoseaua ocolitoare - Centura mun. Zalău, urmând să deservească parcelele 2-6; parcela nr. 1 se propune cu acces direct din Centura mun. Zalău.

➤ bilanț teritorial-parcelare:

Parcela	propus	
	mp	%
1. parcela nr. 1-construibil	1340,45	11,66
2. parcela nr. 2-construibil	1232,5	10,72
3. parcela nr. 3-construibil	1425,4	12,39
4. parcela nr. 4-construibil	1618,35	14,07
5. parcela nr. 5-construibil	1811,25	15,75
6. parcela nr. 6-construibil	2056,05	17,88
7. parcela nr. 7-drum incintă	2016	17,53
TOTAL teritoriu zonă studiată	11500	100

- POT max admis = 70 %
- CUT max admis = 2,8

Se propun următoarele retrageri:

- Retragere față de limita Centurii Zalău stabilită prin PUG Zalău - min 10,00 m
- Retragere față de limitele laterale - min. 4,00 m
- Retragere față de drumul de incintă - minim 3,00 m
- Retragere față de limita posterioară - minim 4,00 m

Utilitățile propuse:

Alimentarea cu apă pentru asigurarea cerinței de apă $Q_{zi\ max.}=5,76\ mc/zi\ (0,066\ l/s)$, se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă, aflată în proximitate, cu acordul operatorului rețelei publice CAS S.A.-Suc. Zalău.

Apele uzate menajere, $Q_{uz.\ max.}=3,74\ mc/zi\ (0,043\ l/s)$, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5\ mc$), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pl.\ tot.}=44,88\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

Apele pluviale convențional curate, $Q_{pl.\ tot.}=30,50\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și evacuate gravitațional în șanțul pluvial riveran amplasamentului.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HGR nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Miței, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului au vizat caracteristicile planului și caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată.

Astfel:

1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:

- a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Planul promovează investițiile de dezvoltare în zonă și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată de 11.500 mp (CF nr. 62818, nr. cad. 62818);

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:*

- conform certificatului de urbanism nr.381 din 24.04.2025, emis de către Primarul Municipiului Zalău, amplasamentul studiat în PUZ este situat în zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR-A2. Categoria de folosință conform C.F.-pășune.

- teren proprietate: **privată** a numiților FARCĂU Cornelia și TERHEȘIU Dan-Gabriel.

- amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;

- necesitatea elaborării prezentului PUZ a fost stabilită pentru a rezolva o problemă urbanistică existentă, prin adoptarea unor reglementări urbanistice care să aducă un plus valoare prin alinierea la tendințele actuale de dezvoltare;

- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

➤ este prevăzută amenajarea de spații verzi, minim 20 %;

- soluțiile tehnice pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere vor respecta condițiile impuse prin memoriul tehnic justificativ și avizul de Gospodărire a Apelor, nr. Sj-36 din 24.10.2025, emis de către SGA Sălaj.
- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*
 - implementarea va avea un efect redus asupra mediului. Sunt prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Nu se afectează ireversibil ambientul natural;
 - factorul de mediu apă: alimentarea cu apă, respectiv evacuarea apelor uzate menajere și epurarea acestora, se vor realiza conform avizului de Gospodărire a Apelor, nr. Sj-30 din 22.09.2025, emis de către SGA Sălaj.
 - Inundabilitatea amplasamentului** - conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul pe care se va realiza investiția este situat în afara zonei inundabile a p. Miței, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1 %.
 - factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto și arderea combustibilului gazos/solid pentru încălzire. Activitățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea aerului;
 - factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozități necontrolate de deșeuri. Prin respectarea prevederilor legislației de mediu în vigoare privind modul de depozitare pentru toate categoriile de deșeuri colectate și generate, efectele negative asupra factorului de mediu sol vor fi reduse. Activitățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului;
 - depozitarea controlată a deșeurilor: depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate, transportate și depozitate de către compania de salubritate.
 - flora și fauna: activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei;
- e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:*
 - planul va respecta la implementare legislația națională și comunitară de mediu, în vigoare, în ceea ce privește probleme de mediu și protecția acestuia.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* - în condițiile în care implementarea se va face cu respectarea legislației de mediu în vigoare, nu se identifică efecte negative asupra factorilor de mediu;
- b) *natura cumulativă a efectelor* - PUZ-ul nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe;
- c) *natura transfrontieră a efectelor* - nu este de natură să producă un efect transfrontier;
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*: s-a obținut notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr.269 din 02.10.2025, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*- efectele generate de plan sunt de mică amploare raportate la suprafața studiată;
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de: (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului; (iii) folosirea terenului în mod intensiv* - nu este cazul;
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional* - nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Se va notifica DJM Sălaj în situația în care intervin modificări de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii;

- Prezenta Decizie nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziție autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media, ziarul Graiul Sălajului din 25.08.2025 și 28.08.2025; anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul Graiul Sălajului din 24.10.2025 și pe site-ul DJM Sălaj în data de 19.09.2025.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului, dacă nu intervin modificări ale acesteia.

Pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor prevăzute se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

p. Director,
Dana - Camelia NOJE



Șef Serviciu Reglementări,
ing. Gizella BALINT

Întocmit
ing. Steliana BANEA



SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SĂLAJ
F-AA-14

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. SJ -36 din 24.10.2025

Cod cadastral: II-2.017.00.00.00.0
II-2.017.01.00.00.0

I. Date generale

Beneficiar:

Elaboratorul documentației tehnice: PROIECTANTUL SRL, str. BP Hasdeu, bl. H-24, sc. A, ap.14, mun. Zalău, jud. Sălaj, CUI: 14475085, J31/44/2002; certificat de atestare MMAP nr. 53126.02.2025, emis pentru domeniile D1, D2, D3, D5 și D7, valabil până la data de 26.02.2028. Amplasament: intravilanul mun. Zalău, Șoseaua ocolitoare - Centura mun. Zalău, FN, jud. Sălaj, cursuri de apă: v. Zalău și p. Miței.

Corp de apă de suprafață: RORW2.2.17_B1, Zalău; RORW2.2.17.1_B1, Valea Miței.

Corp de apă subteran: ROCR08, Arad-Oradea-Satu Mare; ROS007, r. Crasna, lunca și terasele.

II. Necesitatea și oportunitatea investiției

Conform PUG Zalău terenul este situat în zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR-A2. Amplasamentul are o suprafață totală de 11500 mp, iar conform extrasului CF nr. 62818, nr. cad. 62818, se află în proprietatea numiților

PUZ propune parcelarea terenului, reglementarea și operațiuni cadastrale.

Planul urbanistic zonal va stabili reglementările specifice pentru zona studiată, funcțiunile permise în această zonă, împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de construibilitate a terenului, reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici - regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, propunerea infrastructurii tehnico - edilitare.

Prezentul PUZ va respecta prevederile PUG al mun. Zalău. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se stabilesc reglementările tehnice privind modul de utilizare al terenului, amplasarea construcțiilor, a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată.

III. Situația existentă

Amplasamentul se află în afara zonei inundabile a p. Miței, la o distanță de cca. 100 m și o diferență de nivel de min. 15 m, iar coordonatele Stereo 1970 sunt:

Nr.punct	X(N)	Y(E)
1.	350610.881	636390.270

IV. Elemente de coordonare și cooperare

Obiectivul este o investiție nouă și modernă în gospodăria urbană

Conform STAS nr. 4273/1983, lucrările sunt încadrate în clasa a IV-a de importanță.

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintate și înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj cu nr. 3367/22.8.2025 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 4308/22.10.2025, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a bazinului hidrografic Someș-Tisa, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 400/2005, privind aprobarea OUG nr. 73/2005, pentru modificarea și completarea OUG nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale „Apele Române” și ale Ordinului ministrului apelor și pădurilor nr. 828/04.07.2019, privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: Elaborare PUZ în vederea parcelării și reglementării terenului și operațiuni cadastrale, Șoseaua ocolitoare - Centura mun. Zalău, FN, jud. Sălaj

conform documentației tehnice, care prevede:

- menținerea UTR A2 - subzonă activități productive și servicii, cu toate reglementările propuse și aprobate în PUG Zalău și RLU aferent;
- parcelarea terenului în 6 parcele construibile și un drum de incintă; reglementarea acestuia și operațiuni cadastrale ulterioare;
- regimul de construire, înălțimea maximă admisă D+P+3E (15 m la cornișă/atic, cu excepția instalațiilor tehnologice);
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximali: $POT_{max.}=70\%$, $CUT_{max.}=2,8$ mp Adc/mp teren;
- bilanț teritorial-parcelare:

Parcela	propus	
	mp	%
1. parcela nr. 1-construibil	1340,45	11,66
2. parcela nr. 2-construibil	1232,5	10,72
3. parcela nr. 3-construibil	1425,4	12,39
4. parcela nr. 4-construibil	1618,35	14,07
5. parcela nr. 5-construibil	1811,25	15,75
6. parcela nr. 6-construibil	2056,05	17,88
7. parcela nr. 7-drum incintă	2016	17,53
TOTAL teritoriu zonă studiată	11500	100

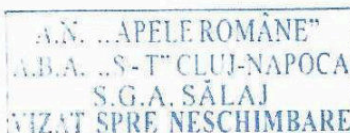
Adresa de corespondență

str. Corneliu Coposu, nr.91, C.P. 450141, Zalău, jud. Sălaj

Tel./Fax: +40 260 612 350

Fax: +40 260 616 970

Email: sgasi@dast.rowater.ro



Cod Fiscal: 18288802

Cod IBAN: RO37 TREZ 5615 0170 1X00 7843

- realizare rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială;
- realizare spații verzi, minim 20 %;
- realizare căi de acces: drumul de incintă va avea legătură directă cu Șoseaua ocolitoare - Centura mun. Zalău, urmând să deservească parcelele 2-6; parcela nr. 1 se propune cu acces direct din Centura mun. Zalău.

Alimentarea cu apă, pentru asigurarea cerinței de apă $Q_{zi\ max.}=5,76\ mc/zi\ (0,066\ l/s)$, se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă, aflată în proximitate, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele uzate menajere, $Q_{uz.\ max.}=3,74\ mc/zi\ (0,043\ l/s)$, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5\ mc$), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pl.\ tot.}=44,88\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

Apele pluviale convențional curate, $Q_{pl.\ tot.}=30,50\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și evacuate gravitațional în șanțul pluvial riveran amplasamentului.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HGR nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Miței, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

Inundabilitatea amplasamentului - conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul pe care se va realiza investiția este situat în afara zonei inundabile a p. Miței, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1 %.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea *Autorizației de Construire*, pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele, este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmită de un proiectant certificat de către Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, care să respecte normativul de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor, conform prevederilor legale în vigoare.

Riscul pentru eventualele pagube datorate apelor revine în exclusivitate titularului de investiții, fiind răspunzător de luarea măsurilor pentru apărarea construcțiilor împotriva efectelor distructive ale apelor.

Adresa de corespondență

str. Corneliu Coposu, nr.91, C.P. 450141, Zalău, jud. Sălaj
Tel./Fax: +40 260 612 350
Fax: +40 260 616 970
Email: sgasj@dast.rowater.ro



Cod Fiscal: 18288802
Cod IBAN: RO37 TREZ 5615 0170 1X00 7843

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage după sine răspunderea administrativă, după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, în cazul producerii de prejudicii persoanelor fizice și/sau juridice.

Responsabilitatea proiectării și dimensionării lucrărilor propuse prezentate în documentația tehnică revine proiectantului; datele și informațiile cuprinse în documentația tehnică sunt asumate de către beneficiar.

Un exemplar din documentație, ștampilat și vizat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

Director SGA SĂLAJ
ing. Cristian CRIȘAN



Inginer Șef,
ing. Dumitru GORGAN

Șef Serviciu GRRA,
ing. Gabriela SPINEAN

Întocmit,
Serviciu GRRA,
ing. Florica-Maria COSTINAȘ



INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SĂLAJ
SERVICIUL RUTIER

NESECRET

Zalău

Nr. 52786 / 07.05.2026

Ex. nr. 12

CĂTRE,

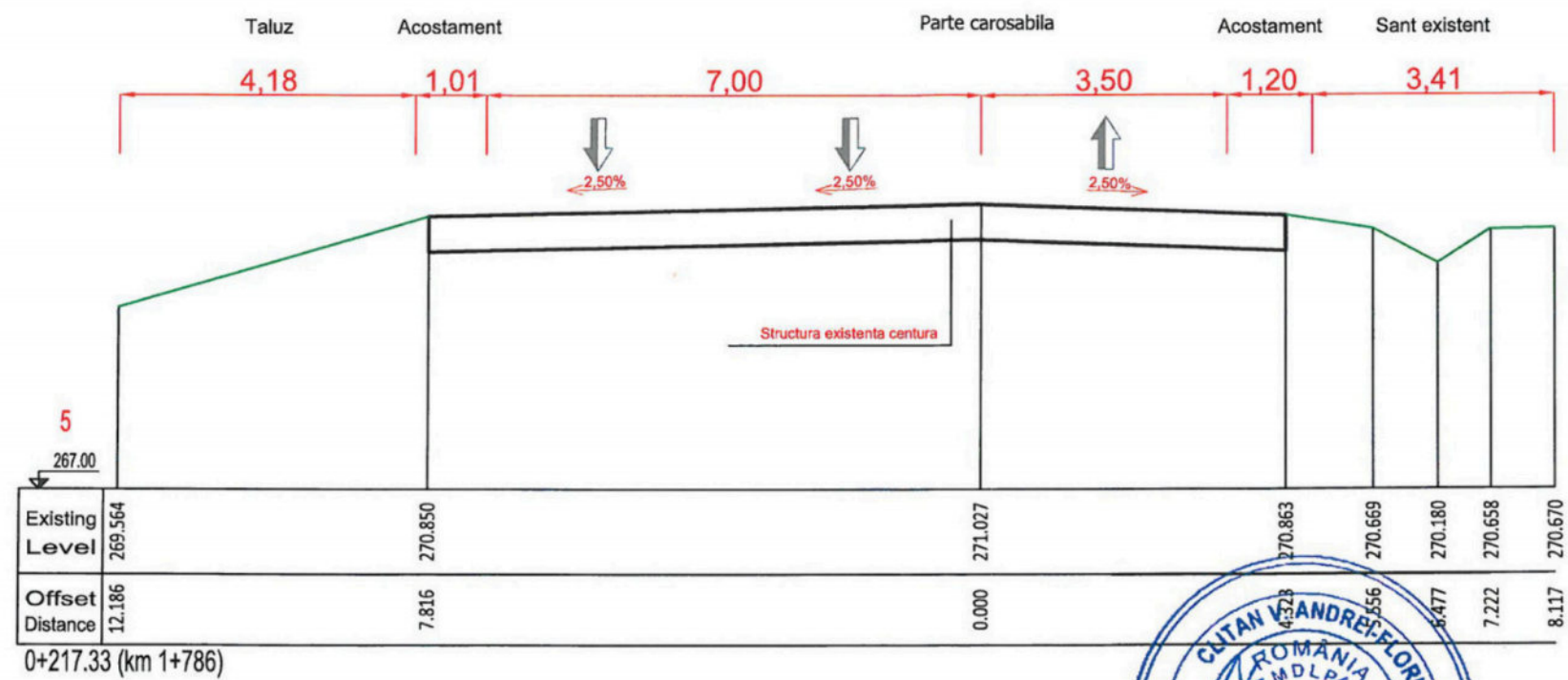
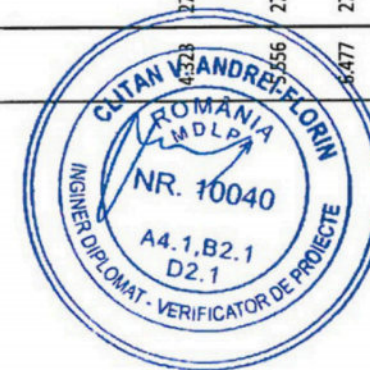
-În atenția proiectantului: S.C. Arc Atelier S.R.L. Florești., CUI – 31916033 cu sediul social în localitatea Florești, str. Valea Gârboului nr. 2 E, județul Cluj - Cristea Carmen Andreea,

Având în vedere cererea dumneavoastră înregistrată la Serviciul Rutier din cadrul IPJ Sălaj cu nr. 52786 din data de 29.04.2026 prin care solicitați avizul poliției rutiere privind obiectivul de investiție: „**ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE**”, având amplasamentul în localitatea Zalău, pe strada Centura Zalău la km. 1+682 - stânga conform Certificat Urbanism nr. 381/24.04.2025”, vă comunicăm faptul că în urma verificării documentației înaintate de către dumneavoastră s-a constatat faptul că pentru obiectivul de investiție mai sus menționat nu au fost constatate nereguli privind siguranța rutieră, motiv pentru care Serviciul Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Sălaj emite **avizul favorabil în faza de elaborare - PUZ**, doar cu acordul ADMINSTRULUI DRUMULUI PUBLIC.

Menționăm faptul că prezentul aviz în faza de elaborare – PUZ, nu reprezintă aviz de lucru în zona drumului public.

Executantul lucrării se va stabili ulterior, urmând a solicita avizul poliției rutiere pentru lucrări în zona drumului public, care va fi eliberat cu respectarea prevederilor OUG nr. 195/2002 rep., cu privire la semnalizarea luminoasă a eventualelor obstacole pe suprafața părții carosabile și conform normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și / sau pentru protejarea drumului și cu Instrucțiunile comune M.I.- M.T. nr. 1112/411, publicat în MO nr.397 din 24.08.2002.

Cu deosebită stimă,



Loc. Zalau, Judetul Salaj

DENUMIREA PROIECTULUI
Documentatie tehnica
pentru A.C.
pentru obiectivul
Elaborare PUZ in vederea parcelarii
si reglementarii terenului
si operatiuni cadastrale

Contract nr.:

Proiect nr.:
2/2025

PROIECTANT

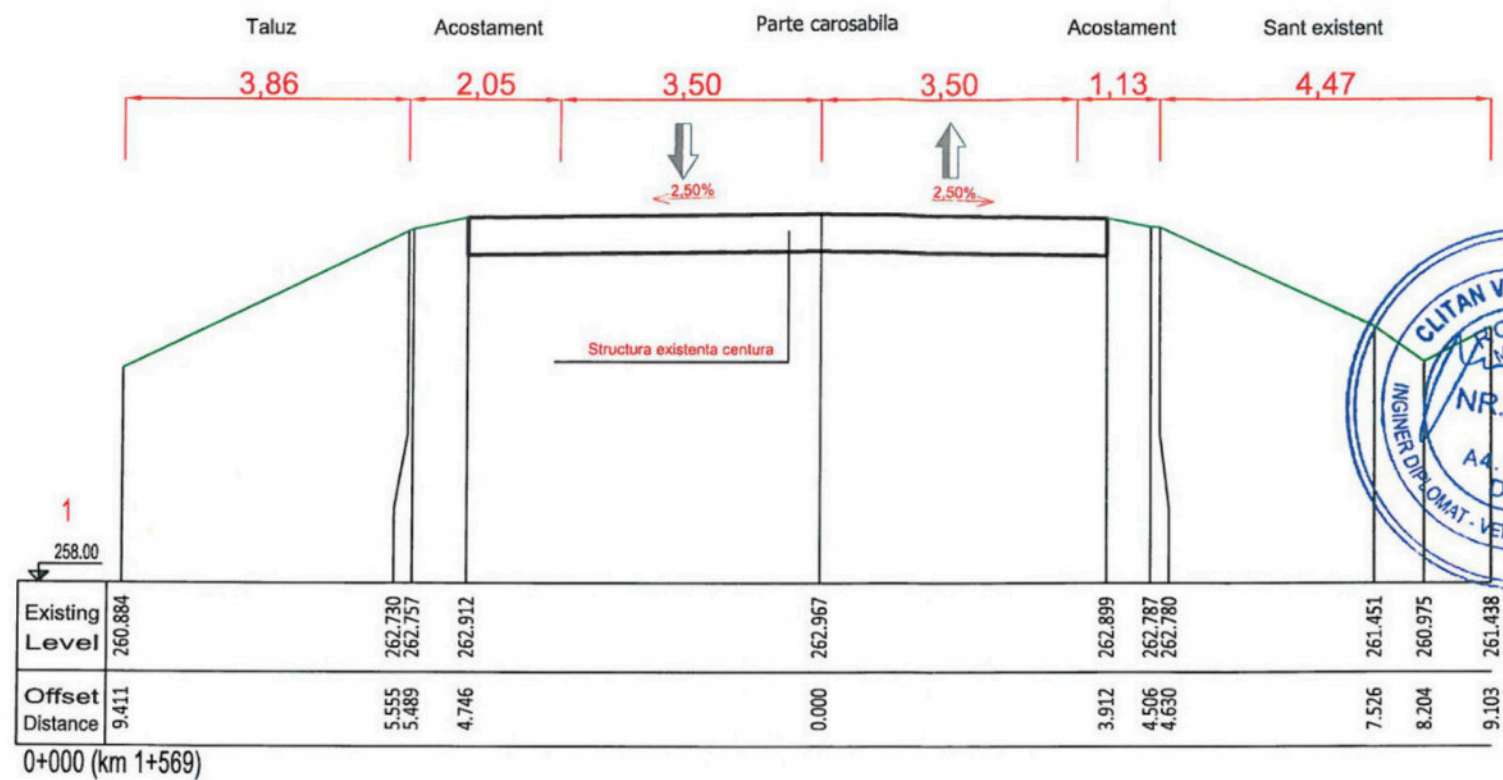
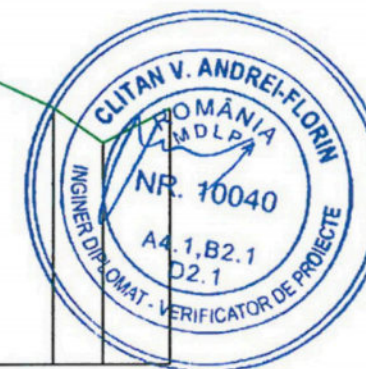
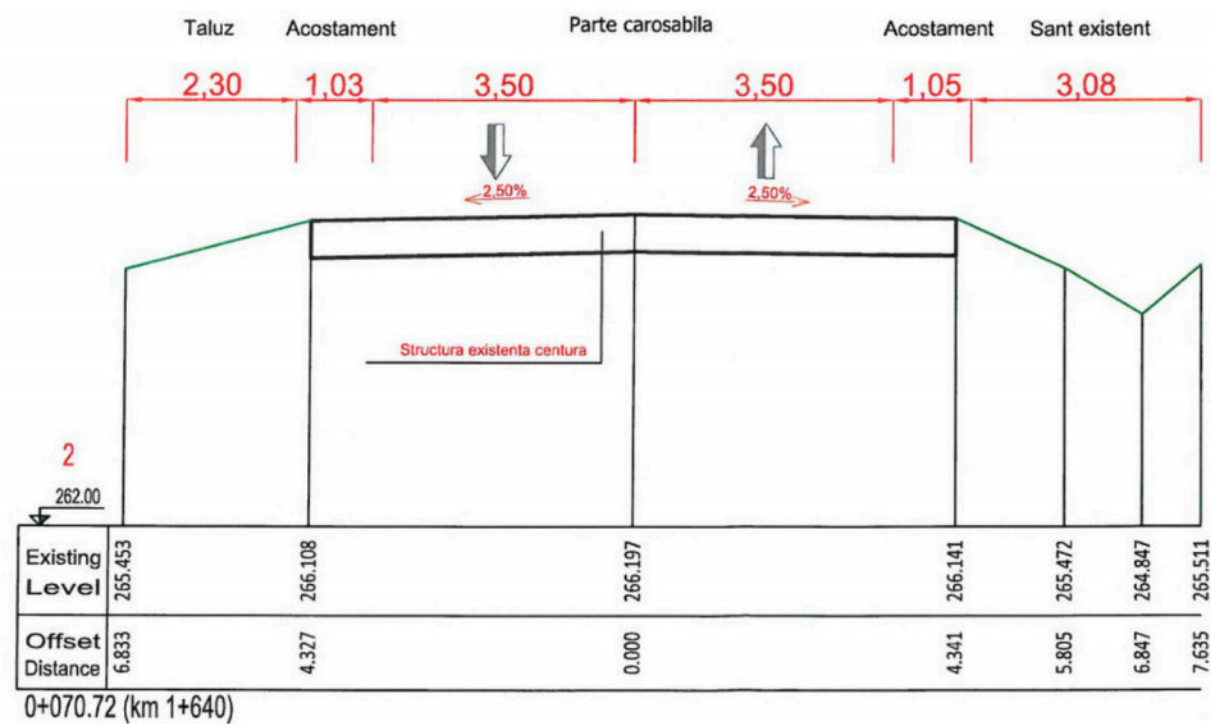
S.C. ARC ATELIER S.R.L.

Data	Semnatura	Descriere	Data	Semnatura
		MODIFICARI		APROBAT
		VERIFICATOR TEHNIC		Data

PROFILE TRANSVERSALE

Scara: 1:100

Cod: Avize Nr.pl. 03



Loc. Zalău, Județul Salaj

DENUMIREA PROIECTULUI
Documentatie tehnica
pentru A.C.
pentru obiectivul
Elaborare PUZ in vederea parcelarii
si reglementarii terenului
si operatiuni cadastrale

Contract nr.:

Proiect nr.:
2/2025

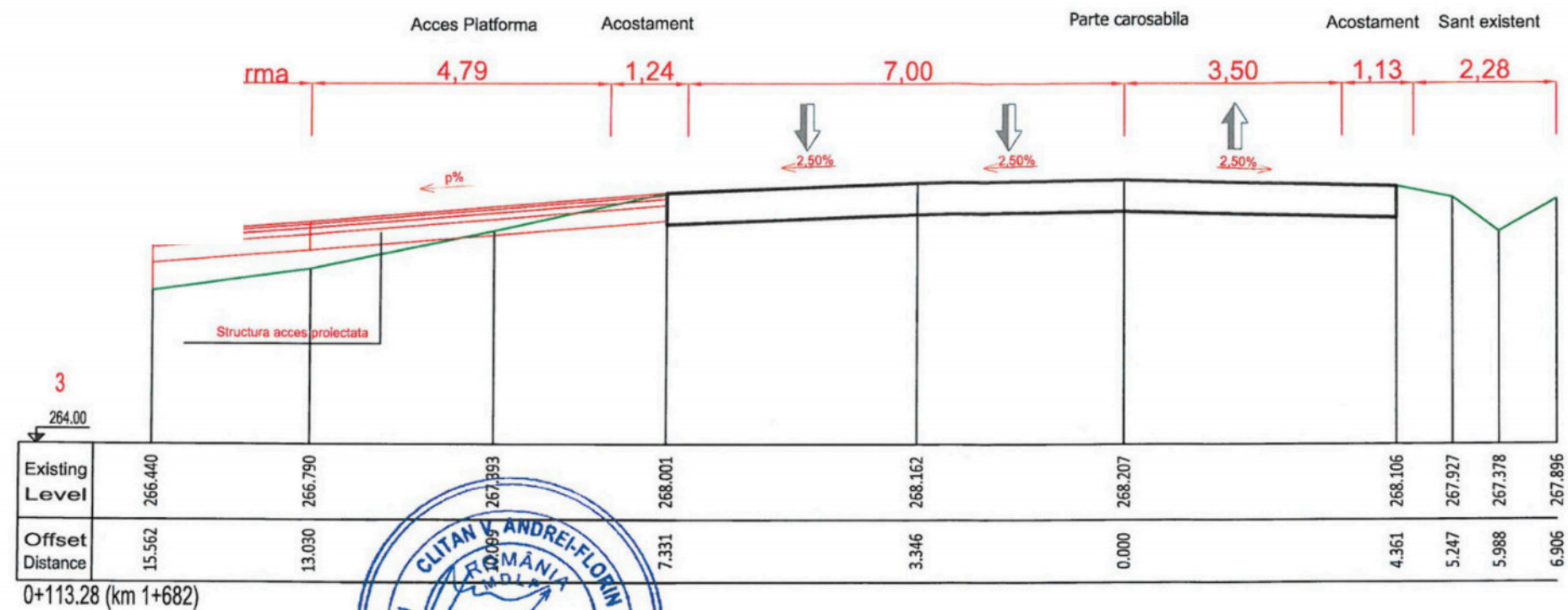
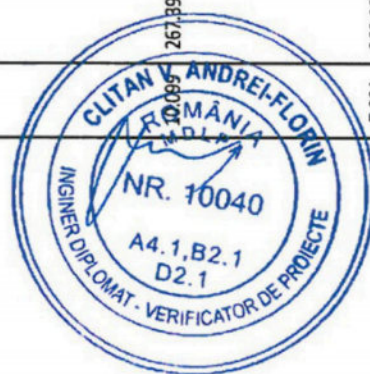
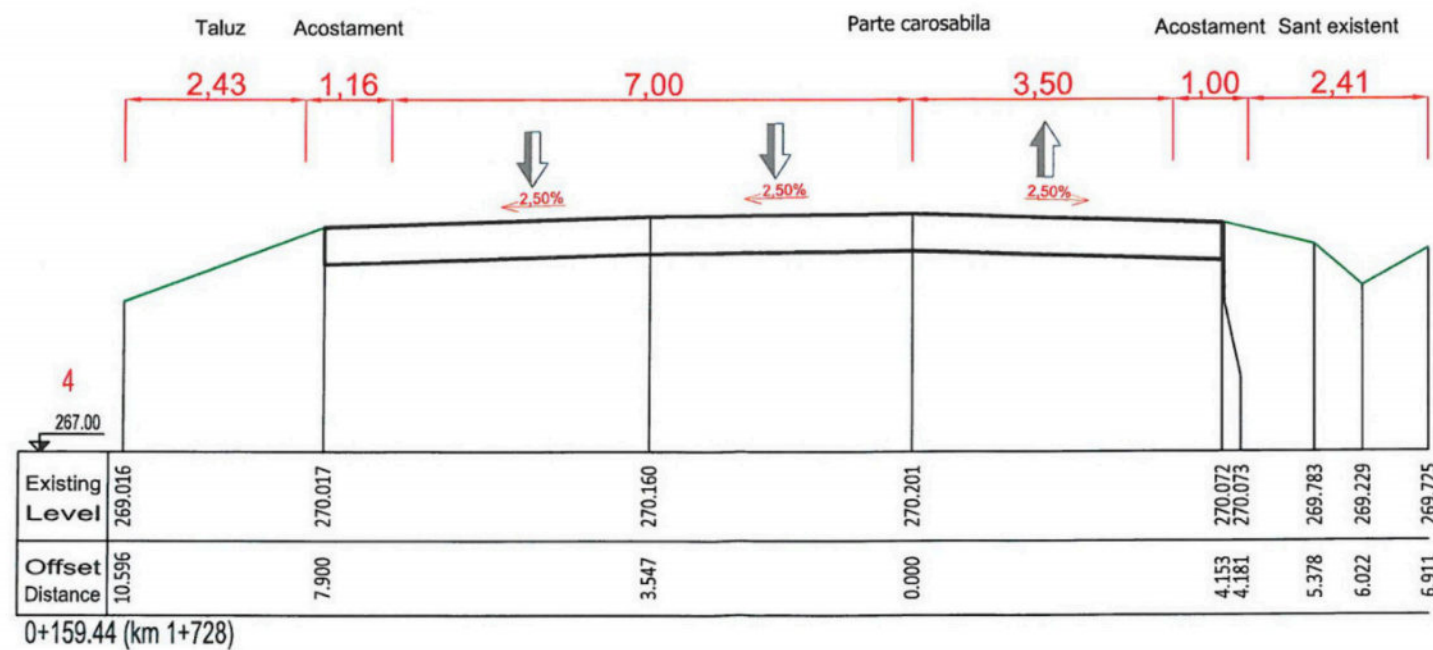
PROIECTANT
S.C. ARC ATELIER S.R.L.

Data	Semnatura	Descriere	Data	Semnatura
		MODIFICARI		APROBAT
		VERIFICATOR TEHNIC		Data

PROFILE TRANSVERSALE

Scara: 1:100

Cod: Avize Nr.pl. 01



Loc. Zalau, Judetul Salaj

DENUMIREA PROIECTULUI

Documentatie tehnica
pentru A.C.
pentru obiectivul

Elaborare PUZ in vederea parcelarii
si reglementarii terenului
si operatiuni cadastrale

Contract nr.:

Proiect nr.:

2/2025

PROIECTANT

S.C. ARC ATELIER S.R.L.

Data Semnatura Descriere Data Semnatura

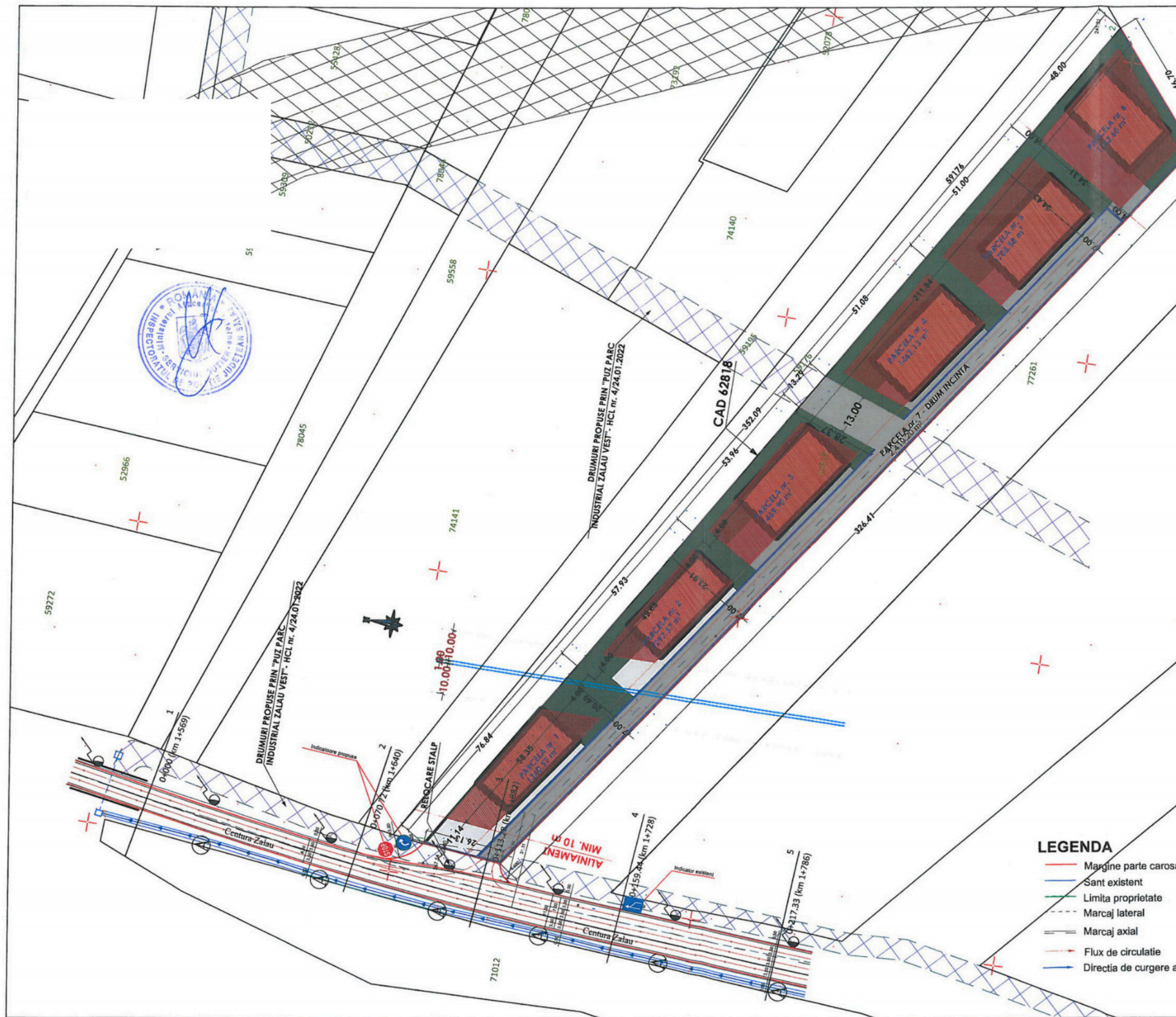
MODIFICARI APROBAT

VERIFICATOR TEHNIC Data

PROFILE TRANSVERSALE

Scara: 1:100

Cod: Avize Nr.pl. 02



JTR A2

Loc. Zalau, Judetul Salaj

DENUMIREA PROIECTULUI
Documentatie tehnica
pentru A.C.
pentru obiectivul

Elaborare PUZ in vederea parcelarii
si reglementarii terenului
si operatiuni cadastrale

Contract nr.:

Proiect nr.:
2/2025

PROIECTANT
S.C. ARC ATELIER S.R.L.

Data	Semnatura	Descriere	Data	Semnatura
		MODIFICARI		APROBAT
		VERIFICATOR TEHNIC		Data

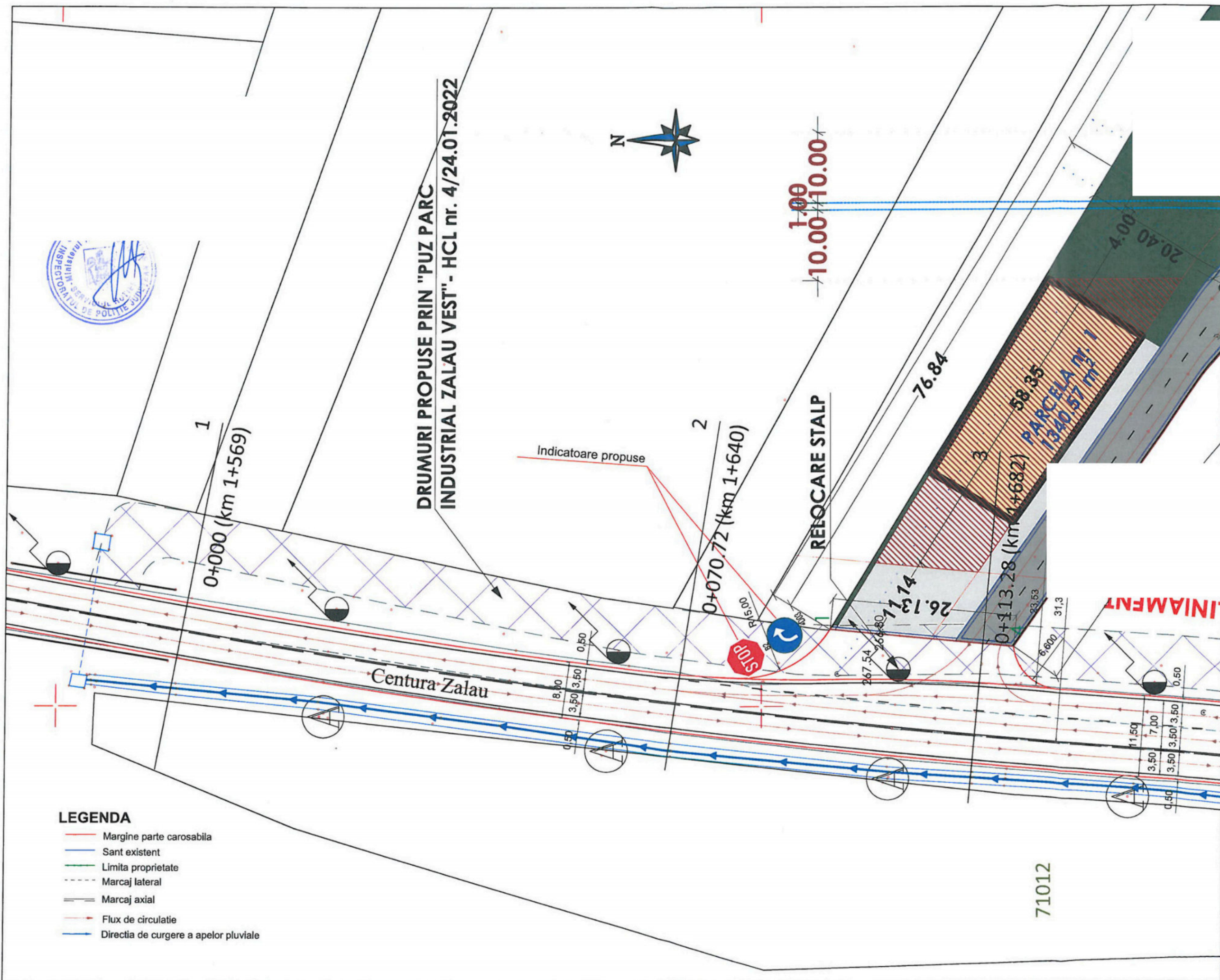
PLAN DE SITUATIE GENERAL

Scara: 1:1250

Cod: Avize Nr.pl. 01

LEGENDA

- Margine parte carosabila
- Sant existent
- Limita proprietate
- Marcaj lateral
- Marcaj axial
- Flux de circulatie
- Directia de curgere a apelor pluviale



Loc. Zalau, Judetul Salaj

DENUMIREA PROIECTULUI
Documentatie tehnica
pentru A.C.
pentru obiectivul
Elaborare PUZ in vederea parcelarii
si reglementarii terenului
si operatiuni cadastrale

Contract nr.:

Proiect nr.:
2 / 2025
PROIECTANT

S.C. ARC ATELIER S.R.L.

Data	Semnatura	Descriere	Data	Semnatura
		MODIFICARI		APROBAT
		VERIFICATOR TEHNIC		Data

PLAN DE SITUATIE

Scara: 1:500

Cod: Avize Nr.pl. 01

LEGENDA

- Margine parte carosabila
- Sant existent
- Limita proprietate
- Marcaj lateral
- Marcaj axial
- Flux de circulatie
- Directia de curgere a apelor pluviale



Loc. Zalau, Judetul Salaj

DENUMIREA PROIECTULUI

Documentatie tehnica
pentru A.C.
pentru obiectivul

Elaborare PUZ in vederea parcelarii
si reglementarii terenului
si operatiuni cadastrale

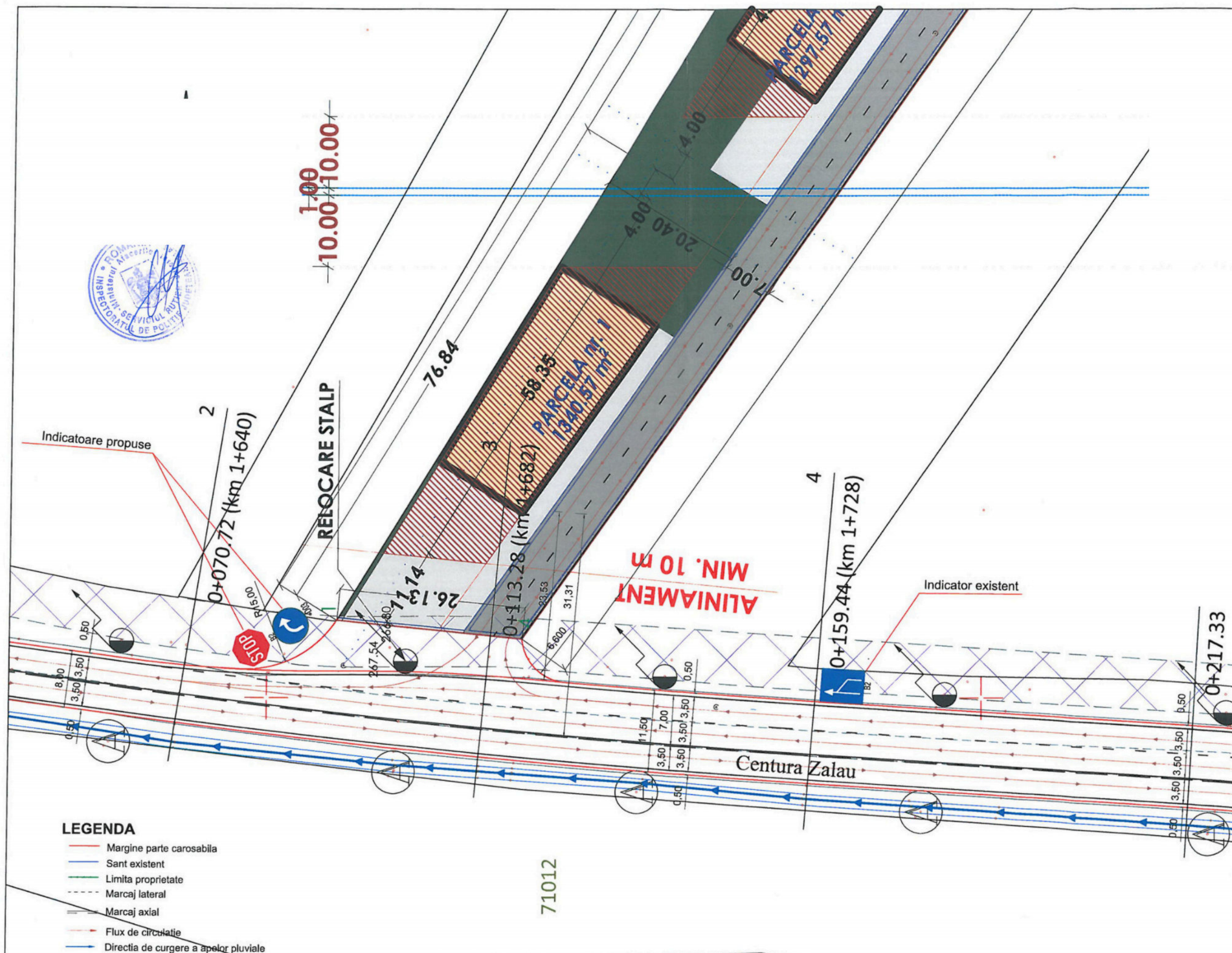
Contract nr.:

Proiect nr.:

2/2025

PROIECTANT

S.C. ARC ATELIER S.R.L.



Data	Semnatura	Descriere	Data	Semnatura
		MODIFICARI		APROBAT
		VERIFICATOR TEHNIC		Data

PLAN DE SITUATIE

Scara: 1:500

Cod: Avize Nr.pl. 02

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ

NESECRET
Nr. 3930506
din 20.05.2026
Exemplar unic

Se transmite prin e-mail la adresa: andreea.arcatelier@gmail.com

Către,

Domnul TERHEȘIU Dan- Gabriel

La cererea dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 3930506 din 29.04.2026, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerințele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecția împotriva incendiilor și protecția civilă și vă emitem **ACORD FAVORABIL** pentru obiectivul „ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”, amplasat în județul Sălaj, municipiul Zalău, str. Centura Zalău, nr.cad. 62818.

- Pentru asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din HOTĂRÂREA nr. 525 / 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

- Se vor respecta prevederile tuturor reglementărilor specifice în domeniu.

Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care, s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu ține loc de aviz /autorizație de Securitate la Incendiu.

Cu stimă,

INSPECTOR SEF
Colonel

DOBOCAN Vasile Adrian

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 381 din 24.04.2025

Data de
cod poștal
Pentru imo
et. - ap. -



adresată de
bl. E2 sc.
MUNICIPIUL ZALĂU cod poștal ..

ciliul în
e-mail
ua oc

AU
- -

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF; Extras plan cadastral;**
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **4/2018**, faza PUG, aprobată prin Hotărârea **CONSILIULUI LOCAL ZALĂU nr. 98/27.04.2023**,

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

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din ter
62818, proprietatea numiților
I
și
ă de 11500 mp, înscris în C.F. nr. 62818 Zalău, nr. cad.
În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2. Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - pășune.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru toate parcurile și platformele industriale noi, se va elabora PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Zalău din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc. Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecții vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate. 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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010). 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. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este considerată construibilă dacă are Smin=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. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Hmax= D+P+3E* (15 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. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%;

C.U.T.max=2,80 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.

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

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE

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 conforma cu protecția mediului:
Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

+0300

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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 sevizuirea 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 incendii ☐ protecția civilă ☐

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; Aviz Poliția rutieră; Acord securitatea la incendii;

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.

P.PRIMAR,
Viceprimar
Călin-Cristian Fort

SECRETAR GENERAL,

P.ARHITECT ȘEF,

Calin-Cristian Fort

INSPECTORATUL DE URBANISM
Date: 2025.04.30 09:42:05 +03'00'

Marina-Bianca

DATA
Date: 2025.04.29 12:54:34
+03'00'

Alexandru-
Marian
Date: 2025.04.28
15:03:30 +03'00'

Achitat taxa de 125.000 lei conform OP nr. 1 din 01.04.2025

P 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,
Ioan Lupou

SE PRELUNGEȘTE 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,
Călin-Cristian Fort

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

L.S.

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

PAGINA ANONIMIZATA INTEGRAL

Copii ale actelor de identitate eliminate din versiunea destinata publicarii.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62818 Zalau



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62818	11.500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15614 / 06/06/2013		
Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr. 1187/109868, din 11/08/2008 emis de COMISIA JUDETEANA SALAJ (Adeverinta nr. 26419/28.05.2013 emisa de Primaria Zalau, documentatie cadastrala);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Legii 18/1991, Legii 1/2000, Leg 2) it prin Lege, cota actuala 1/2	A1 / B.3
20032 /		
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 101, din 11/05/2021 emis de NP		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota act 1) -	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

INSPICȚORAT ÎN TREBUI
SITUAȚIE DE ÎMPREUNȚĂ
PRINCEPSUL

+0300

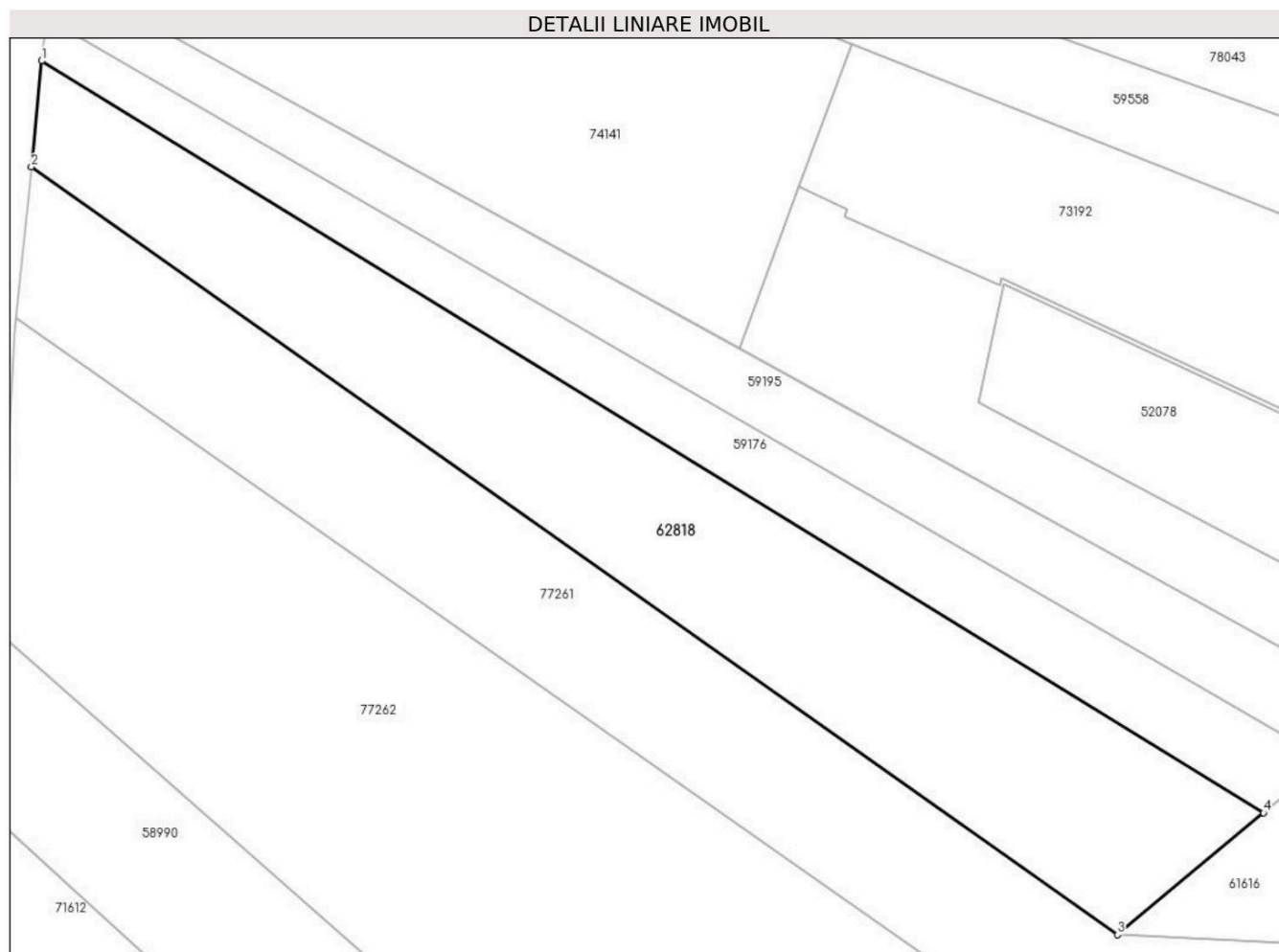


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62818	11.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	11.500	-	-	-	teren intravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	26.132
2	3	326.445
3	4	46.7
		352.12

** L

*** I

+0300

ate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/07/2025, 11:07



+0300



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>

Către,
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
“POROLISSUM” AL JUDEȚULUI SĂLAJ
DOMNULUI INSPECTOR-ȘEF

Subscrisa/Subsemnatul cu domiciliul/sediul în
județul SALAJ, municipiul/orașul/comuna ZALAU, sectorul/satul, str.
codul poștal,

telefon fax, e-mail

reprezentată prin, în calitate de **PROIECTANT**.....,

vă rog să-mi comunicați dacă pentru lucrarea:

**Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni
cadastrale**

.....

având destinația (PUG, PUZ, PUD)...PUZ.....,

.....

amplasat în județul SALAJ, municipiul/orașul/comuna ZALAU, sectorul/satul
....., str. CENTURA ZALAU nr., bl., sc., et., ap.,

codul poștal, sunt îndeplinite condițiile pentru emiterea **acordului**
dumneavoastră.

Despre modul de soluționare al cererii doresc să fiu informat: la tel.

/e-mail / fax

Data: 28.04.2026

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Conținut-cadru structurat conform ordinului MLPAT nr. 176 / N/ 16 august 2000 pentru aprobarea "GHIDULUI PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" indicativ GM - 010 - 2000, coroborat cu exigențele consacrate în practica curentă privind elaborarea documentațiilor de urbanism.

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

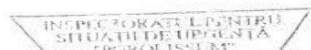
1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE



+0300



A. INTRODUCERE

1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitie:
Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale
- 1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:
loc. ZALAU, str. CENTURA, jud. SALAJ
- 1.3. Proiectant general al lucrarilor:
SC ARC ATELIER SRL
FLORESTI, Str. Valea Garboului, Nr. 2E
Tel.:
- 1.4. Beneficiarul lucrarilor:
si
- 1.5. Data elaborarii PUZ:
Iulie 2025

2 Obiectul PUZ

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita, in conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM in vederea **Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale**.

Prin proiect, beneficiarii și-a propus parcelarea terenului, reglementarea si operatiuni cadastrale.

2.2. Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarilor, in calitate de proprietari al terenului studiat, situat in intravilanul localitatii Zalau, s-a intocmit prezenta documentatie, prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a terenului.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- parcelarea terenului;
- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- reglementarea terenului studiat;
- trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural;

In vederea realizarii investitiei propuse se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, avizat si aprobat conform legii, care va studia intreg teritoriul identificat prin extrasul de carte funciara anexat documentatiei si prin care se vor stabili conditiile de amplasare, dimensionare, conformare, reglementare a acceselor precum si a indicatorilor urbanistici (POT si CUT).

Informarea si consultarea publicului pentru etapele de elaborare si aprobare a documentatiei PUZ vor fi respectate prevederile Ordinului MDRT nr. 2701 din 2010 cu modificarile ulterioare.

In consecinta, prin documentatia avansata se propun urmatoarele:

EXISTENT – zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2
PROPOS - zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

Prin aceasta se instituie urmatoarele reglementari de natura urbanistica:

- definirea functiunilor de activitati productive si servicii ca utilizari permise;
- regimul de aliniere a terenului și a constructiilor fata de drumurile publice adiacente;
- instanțele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine;
- vind volumetria și/sau aspectul general al cladirlor în raport cu imobilele invecinate precum și trase dn documentatii de urbanism;
- înălțimea maxima admisa pentru constructiile noi (totala, la cornisa, la coama, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în numar de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficientilor urbanistici raportati la suprafata de teren corespunzatoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compozitie urbana pentru amplasarea si realizarea obiectivului propus precum si organizarea circulatiilor carosabile si pietonale.

Pe baza acestor considerente si corelat cu reglementarile urbanistice existente in zona, se vor avea in vedere urmatoarele obiective principale:

- parcelarea terenului;
- reglementarea terenului studiat;
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor;
- principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distanțe între constructii, accese pietonale si auto);
- organizarea si rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;
- lucrari de sistematizare verticala necesare;
- regimul de construire propus.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Orientarea de baza a strategiei de dezvoltare o constituie potentarea punctelor tari, in vederea valorificarii oportunitatilor de crestere si minimizarea efectelor punctelor slabe, prin eliminarea factorilor care blocheaza dezvoltarea. In esenta, prin aceasta strategie se urmareste luarea unor masuri care sa permita redresarea economica si imbunatatirea situatiei, luand in considerare protectia sociala si conservarea mediului. Masurile prin care se urmareste implementarea strategiei pentru zona studiata vizeaza urmatoarele campuri de actiune: infrastructura; industria si IMM-urile; dotarile edilitare; resursele umane si piata fortei de munca; calitatea factorilor de mediu. Strategia de Dezvoltare, prin prioritatile stabilite urmareste dezvoltarea in aceasta regiune a unei economii performante, prin mobilizarea resurselor naturale si umane in corelatie cu conservarea mediului, care sa conduca la cresterea nivelului de viata al
se afla in **zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.**

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren situat în intravilanul Municipiului n suprafață de
înscris în C.F. nr. 62818 Zalău, nr. cad. 62818, proprietatea numiților și
În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - pășune.

3. REGIMUL TEHNIC:

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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. Se admit urmatoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale: 1. Birouri incluzând oricare din urmatoarele 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 urmatoarele 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigura zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

UTILIZĂRI INTERZISE: locuire individuală și colectivă; orice lucrări de terasament care pot să afecteze apa apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor; spații 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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 accese 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.

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 accese 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.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 3E^*$ (15 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mpAdc/mp teren

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- PUG Zalău;
- Certificat de Urbanism nr. 381 din 24.04.2025;
- Documentatia cadastrala

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

3.3. Alte surse de informatii utilizate:

date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale cu privire la
sema;
a la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
se.

+0300

3

3.4. Baza topografica

Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construire, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarilor, respectand conditiile PUG Zalau cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Zalau.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei

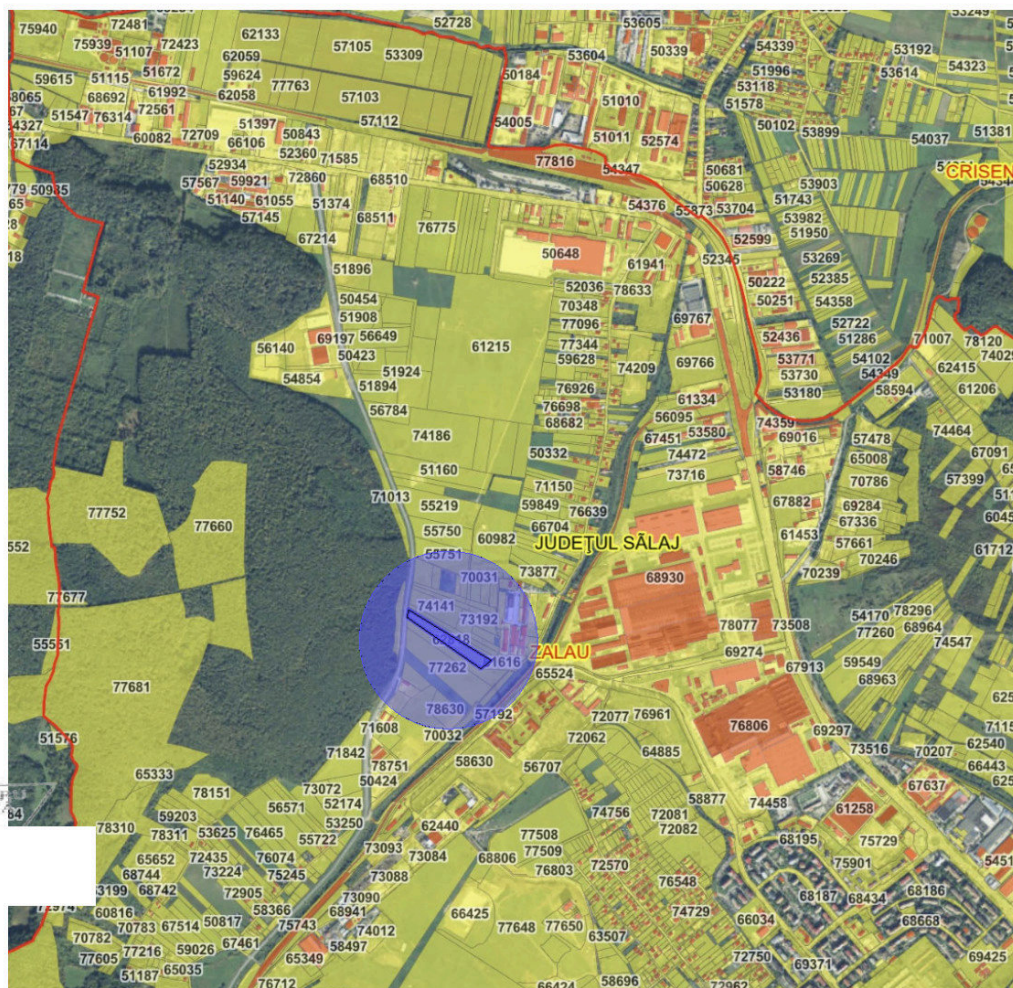
1.1. Date privind evolutia zonei

Municipiul Zalău este situat în zona centrală a județului Sălaj, în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și culmea Meseșului.

2. Incadrarea in localitate

2.1. Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat în intravilanul mun. Zalau, in partea vestica a localității si are o suprafata de 11 500.00 mp, iar conform C.F. nr. 62818, nr.cad. 62818, se afla in proprietatea si
(CF anexat). Prin Certificatul de urbanism nr. 381 din 24.04.2025 se solicita intocmirea P.U.Z. insotit de un regulament corelat cu R.L.U.

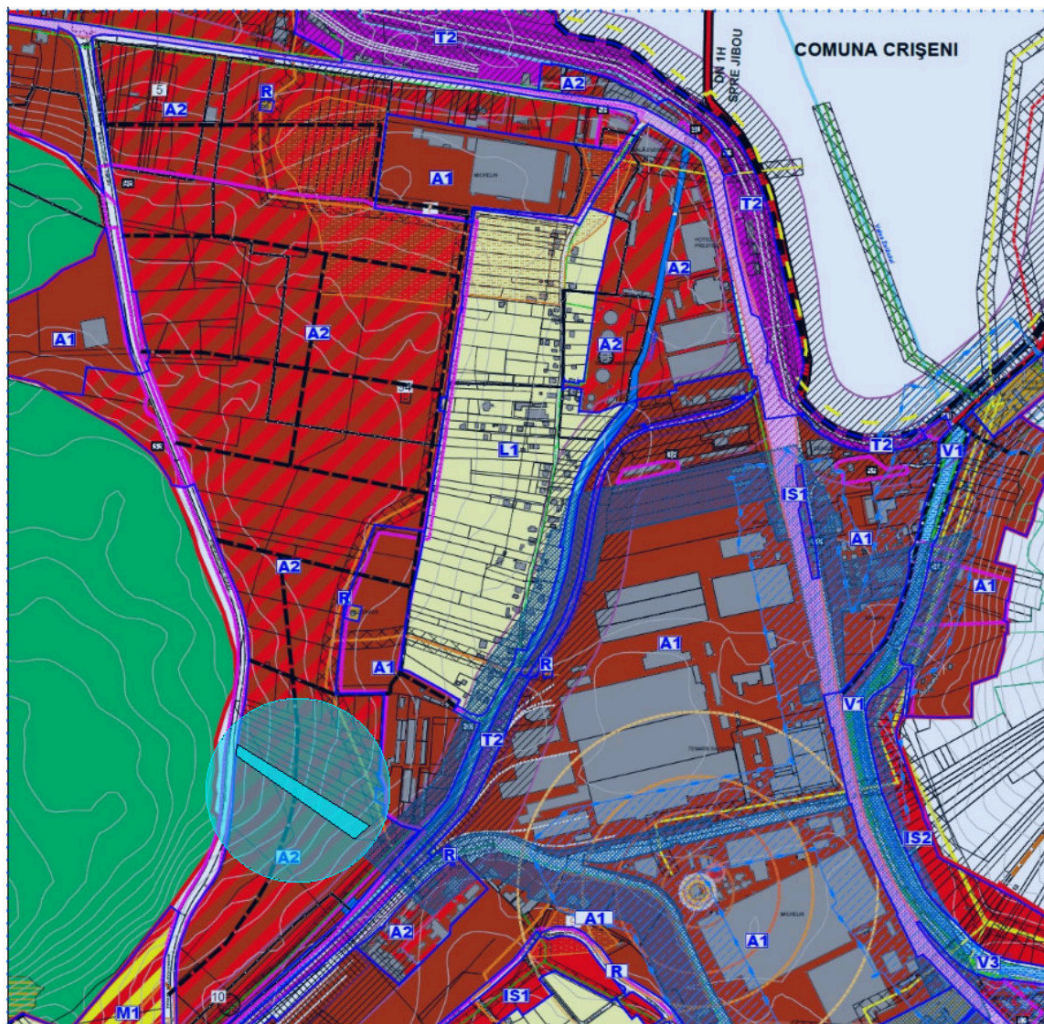


2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Terenul se afla in zona vestica a orasului, in zona de dezvoltare industriala, a activitatilor productive.

Accesul la teren se face din Centura Zalau, care are legatura directa cu E81 directia Satu Mare sau in partea opusa directia Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F-E81, este conectat la o rețea rutieră cu acces spre Europa de Vest.

Zona dispune de alimentare cu energie electrica si apa.



3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Orasul Zalau resedinta judetului Salaj, este situat la contactul a trei mari unitati geografice: Podisul Somesan, Muntii Apuseni si Dealurile de Vest, respective subunitatile acestora – depresiunea Almas-Agrij, Culmea Mesesului si dealurile Salajului.

Topografic vatra orasului se afla intr-un spatiu depresionar format prin eroziune la poalele Mesesului, care domina orasul la sud. Culmea sa cristalina este fragmentata de vai intr-o serie de maguri, denumite local "osoai", separate prin inseuiri relative accentuate. Depresiunea Zalau este redusa ca extensiune, avand forma unui golf alungit pe directia sud-nord, pe cursul superior al vailor omonime.

Altitudinile sale sunt cuprinse intre 250-450 m. Subasamentul este alcatuit dintr-o succesiune de roci permeabile si impermeabile, cu o pozitie concave a stradelor. Aceasta structura a oferit conditii favorabile formarii orizonturilor acvifere arteziene, importante in alimentarea cu apa a orasului.

rauri colectata de valea Zalaului s-a adancit in formatiunile friabile neomogene si au inea, separand-o in interfluvii relative scurte, orientate perpendicular pe directia culmii

in ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului il formeaza terasa de lunca, relative ingusta a vailor Zalaului, precum si versantii ce delimiteaza aceasta terasa. Latimea terasei creste de la cativa zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 m in Piata Libertatii atingand latimea maxima de 600 m la confluenta cu valea Ortecelului. Spre aval de aceasta confluenta, latimea terasei se mentine la aproximativ 400 m. In general terasa este asimetrica, dezvoltata predominant pe partea dreapta a vailor.

Clima specifica zonei oraşului Zalău se încadrează în cea de tip continental moderat caracteristică regiunii Nord – Vest-ice ale ţării noastre ca urmare, în timpul iernii predomină invaziile de natură maritim polară din Nord – Vest, iar vara, aerul cald din Sud – Vest, în cadrul activităţii ciclice nord mediteraneene, deplasat mai spre nord.

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de cuprinsă între 8-9°C (partea de intravilan) şi scade la 6-8°C în partea estică situată pe flancul vestic al Mesesului. Temperatura aerului este într-o evoluţie continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie – Februarie şi cu valori pozitive în intervalul Martie – Noiembrie. Luna cea mai rece este Ianuarie (-2,4°C) iar cea mai caldă Iulie (19,6°C). Din datele prelucrate rezultă că mediile lunare ale temperaturilor maxime zilnice sunt pozitive în tot cursul anului, oscilând între 0,9°C la 3,8°C iarna (Decembrie – Februarie), 9,4°C la 20,5°C primăvara, 32,2°C la 25,2°C vara şi 8,5°C la 21,3°C toamna.

Umezeala aerului, reprezintă valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului. La Zalău aceasta este de cuprinsă între 60 % şi 75 %. Aceasta valoare prezintă două maxime, unul în perioada rece (Decembrie – Ianuarie) şi unul secundar în mai-iulie. Minimul principal se produce în luna aprilie, iar cel secundar în luna august. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (81%) este în Decembrie iar cea mai scăzută (61%) în Aprilie.

Nebulozitatea – Depresiunea Zalău se caracterizează printr-o variaţie specifică a valorilor nebulozităţii, determinată de tipurile de nori prezente aici. Alături de formaţiunile noroase advec­tive rezultate din circulaţia maselor de aer (nori stratiformi, frontali) sunt prezente şi nori locali, de origine convectivă. Valoarea medie anuală în zona Zalău este de 5,2 şi 5,8 zecimi.

Precipitaţii atmosferice. Datorită poziţiei sale, oraşul Zalău beneficiază de cantităţi anuale de precipitaţii de peste 630 l/m². Regimul anual al precipitaţiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim în luna iunie (99,1 l/m²) şi un minim în luna februarie (28,5 l/m²). O caracteristică a regimului pluviometric a zonei Zalău o constituie distribuţia semestrială inegală a cantităţilor de precipitaţii. Astfel cum este normal în semestrul cald al anului cad 66% din totalul anual de precipitaţii (415,61 m²), iar în semestrul rece 34% (218 l/m²). Raportat pe anotimpuri, cele mai mari cantităţi de precipitaţii se înregistrează vara 39% şi primăvara 26%. Toamna şi iarna cantităţile de precipitaţii sunt asemănătoare 18 %, respectiv 17 % din cantitatea anuală. Şi în această zonă, datorită caracteristicilor specifice climatului temperat-continental, cantităţile de precipitaţii din anumiţi ani, prezintă abateri semnificative comparativ cu cantitatea medie multianuală.

Regimul vânturilor în zonă este condiţionat atât de succesiunea diferitelor formaţiuni barice care traversează continentul European cât şi de relieful limitrof arealului studiat, relief care imprimă curenţilor de aer orientări dictate de configuraţia sa, influenţând vizibil direcţia şi viteza vântului. Din datele prelucrate şi interpretate rezultă că frecvenţa anuală cea mai mare (17,4%) o deţin vânturile din direcţia sud-est, urmate de vânturile din nord-vest (10,1%) şi de cele din sud-vest (9%). Cele mai reduse frecvenţe anuale, în această zonă, o deţin vânturile din direcţiile nord-est (3 %), nord (1,7%) şi est. Variaţia frecvenţei vânturilor pe direcţia de timp de un an este mai sugestivă pe anotimpuri. Astfel vânturile de sud-est predominante iarna (21,2%), primăvara (19%) şi toamna (18,9%). Vara în schimb predominante devin vânturile din nord-vest (13,3%). De altfel, nord-vestul este a doua direcţie predominantă primăvara (11,7%) şi toamna (8,1%); iarna cea mai de-a doua direcţie predominantă fiind sud-vestul (8,9%).

Reteaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, municipiul Zalău este străbătut pe direcţia sud-nord de râul Zalău şi afluentul acestuia Valea Mitei. Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei îşi dezvoltă bazinul şi cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului, având izvoarele pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea are în cea mai mare parte un caracter pluvio-nival, pe perioada de vara-toamna, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-şi şi alimentarea subterană. Regimul scurgerii este de tip Carpatic Transilvanean (CT) cu debite mari timpurii de primăvara care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Începând din luna iulie şi până în septembrie se instalează seceta hidrologică care se sfârşeste cu viiturile de toamnă ce au o frecvenţă de 30-40%. Iarna se pot produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneană şi au o frecvenţă de 10-20 %. Datorită însă gradului ridicat de împădurire a bazinului superior al Văii Zălaului, producerea unor debite de inundaţie este mult atenuată. Debitul mediu multianual al Zălaului la ieşirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zonă municipiului Zalău sunt rezultatele unei structuri geologice complexe, aici întâlnindu-se atât ape freatice cât şi de adâncime. Alternanţa de roci permeabile (nisipuri, pietrisuri) cu roci impermeabile (argila, marmă) şi tectonica în anticlinale şi sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor de apă. Pe versantul nord-vestic al Munţilor Meses la contactul glaciului cu cristalinelul montan, alături de nisip şi pietrisuri (alinamentul constituie vechiul tarm marin din Pannonian) se găsesc şi surse de apă caldă. Acestea sunt suprafaţa de alimentare cu apă a straturilor captive. Domeniul de alimentare se extinde între altitudinile de 350 m şi 650 m. Infiltrarea apei pluviale în straturile acvifere captive este favorizată de vegetaţia naturală prezentă în zonă, aceasta fiind împădurită în proporţie de 40-50%, restul suprafeţei fiind ocupată de pajisti naturale.

În ultima perioadă de timp datorită extinderii intravilanului municipiului Zalău şi pe direcţie estică, există riscul ca zona de alimentare a straturilor acvifere să fie degradată sau chiar distrusă. Orizonturile de apă sunt

inmagazinate între stratele de gresie, argile și marne, ultimele constituind formațiunea impermeabilă. Formațiunea de stocare fiind reprezentată de nisip. Grosimea orizonturilor acvifere variază între 5-10 m. În urma analizei a 5 foraje în perimetrul municipiului Zalău s-au putut stabili condițiile hidrologice și evidenția următoarele orizonturi acvifere:

- orizontul 6-10 m, influențat puternic de condițiile externe;
- orizontul de 40-60 m, dezvoltat în partea centrală a intravilanului municipiului Zalău, cu un debit foarte variabil;
- orizontul de 100-120 m, cu un debit de 10 l/min. și cu un nivel piezometric mic;
- orizontul de 140-157 m, cu un debit de 440 l/min;
- orizontul de 181-190 m, cu un debit de 660 l/min;
- orizontul de 240-250 m, cu un debit de 120 l/min;
- orizontul complex de 300-312 m și 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanță de strate geologice cu orizonturi de apă într-o succesiune stransă care se pot exploata sincron).

Presiunea apei arteziene care da înălțimea nivelului piezometric natural peste nivelul solului și care este de 0,9 m în piața centrală a municipiului, respectiv 17,3 m la putul de la Criseni se explică prin structura tectonică și prin ușoarele manifestări de gaz metan, care ridică nivelul apei prin micșorarea densității.

Caracteristicile fizico-chimice ale apei arteziene o plasează în categoria celor biocarbonate, grupa calciului și îndeplinește condițiile de potabilitate din punct de vedere fizico-chimic și organoleptic.

Condiții hidrogeologice

Apa subterană este prezentă atât pe versanți cât și în zonele de terasă. Configurația morfologică și litologică a versanților permite infiltrarea și circulația apei prin teren fără să se formeze o panză freatică continuă, ceea ce a condus la formarea lentilelor și vinelor de apă cu debit variabil și la diferite nivele. Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și argile prăfoase nisipoase favorizează circulația apei prin teren.

În general apele subterane din zona Zalăului (nu apele de adâncime arteziene) au din punct de vedere chimic față de betoane o agresivitate carbonică slabă. Se vor lua măsuri de protecție anticorozivă conform codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton simplu și beton armat –indicative NE – 99.

Fenomene de instabilitate a versanților

În general versanții înconjurători ai Municipiului Zalău sunt constituiți din depozite argiloase de origine panoniană în care predomină argilele și argilele prăfoase, în care se întâlnesc intercalații subțiri de straturi de nisip și pietriș. Pe acești versanți alunecările de teren sunt foarte frecvente, cauzele acestor alunecări pot fi următoarele:

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.
- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încălcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Gradul de seismicitate

Conform STAS 11100/1-93 terenul se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P-100-92 perimetrul studiat se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 80 cm.

4. Circulația

4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

În prezent terenul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții cu deschidere la Centura Zalău, pe partea Vestică a amplasamentului.

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, terenul studiat nu se încadrează în zone de risc natural - alunecări de teren sau inundabilitate și nu intra în zona de siguranță a magistralei de gaze naturale sau a LEA 20 kV, aflate în zona.

Terenul se află în zona vestică a orașului, în zona de dezvoltare industrială, a activităților productive.

Accesul la teren se face din Centura Zalău, care are legătura directă cu E81 direcția Satu Mare sau în partea opusă direcția Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa [Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F-E81](#), o rețea rutieră cu acces spre [Europa de Vest](#).

nului studiat Centura Zalău se îngustează de la 2 benzi pe sensul spre Hereclean, la o bandă

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona în care se află terenul studiat este reglementată din punct de vedere urbanistic, aparținând

zonei de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%;
C.U.T.max=2,80 mpAdc/mp teren**

5.2. Relationari intre functiuni
Nu este cazul.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
In prezent amplasamentul se prezinta sub forma unui teren liber de constructii.Terenurile din imediata vecinatete sunt si ele libere de constructii.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit
In prezent pe teren nu exista nicio constructie, nici vecinatati construite.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
In prezent pe teren nu exista nicio constructie, nici vecinatati construite.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi
In prezent pe teren nu exista nicio constructie, astfel terenul studiat este reprezentat de spatii verzi neamenajate. In zona nu exista niciun element de vegetatie protejat de legile in vigoare.

5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfunctionalitati
In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

6. Echipare edilitara

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

In zona exista retea de alimentare cu apa si retea de energie electrica. Obiectivul nu este amplasat in zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție de gaze naturale, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Terenul se afla in zona vestica a orasului, in zona de dezvoltare industriala, a activitatilor productive, fiind liber de constructii sau vecinatati construite. Zona studiată are o formă aproximativ regulată, având o declivitate dinspre Vest spre Est de aproximativ 25 m pe o lungime de aproximativ 350 m.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Accesul la teren se face din Centura Zalau, care are legatura directa cu E81 directia Satu Mare sau in partea opusa directia Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F-E81, este conectat la o rețea rutieră cu acces spre Europa de Vest.

In zona terenului studiat Centura Zalau se ingusteaza de la 2 benzi pe sensul spre Hereclean, la o banda de circulatie.

a valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
in zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. Opțiuni

În prezent, terenul este liber de construcții. Vecinătățile sunt constituite din terenuri libere de construcții, situate în același UTR – A2. S-au realizat etapele informării și legislației în vigoare.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată are o formă aproximativ regulată, având o declivitate dinspre Vest spre Est de aproximativ 25 m pe o lungime de aproximativ 350 m.

Terenul, care face obiectul prezentei documentații, prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate privată CAD 59176
- la est: proprietate privată CAD 61616
- la sud: proprietate privată CAD 77261
- la vest: Centura Zalău

Din punct de vedere urbanistic zona este studiată prin următoarele documentații:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Servituți de utilitate publică: nu este cazul.

Alte restricții: nu este cazul.

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică $F(6)$, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Din punct de vedere climatic, mun. Zalău se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, terenul studiat nu se încadrează în zone de risc natural - alunecări de teren sau inundabilitate și nu intră în zona de siguranță a magistralei de gaze naturale sau a LEA 20 kV, aflate în zona.

Terenul se află în zona vestică a orașului, în zona de dezvoltare industrială, a activităților productive. Accesul la teren se face din Centura Zalău, care are legătura directă cu E81 direcția Satu Mare sau în partea opusă direcția Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa [Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F-E81](#), este conectat la o rețea rutieră cu acces spre [Europa de Vest](#).

În zona terenului studiat Centura Zalău se îngustează de la 2 benzi pe sensul spre Hereclean, la o bandă de circulație.

Delimitarea zonei reglementate

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - **zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.**

Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - pășune.

2. Prevederi ale P.U.G.

Activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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 fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.

ȚĂRI 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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 accese 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.

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 accese 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.

Prin proiect se propune un drum de incintă cu lățimea de 7m, care va asigura accesul la fiecare parcela, conf. planselor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max}= D+P+3E^*$ (15 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 ai înalte înconjurătoare. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea 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.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri, pentru a preveni extinderea incendiilor, în conformitate cu prevederile normativului P118-1/2025 (în funcție de tipul și destinația clădirilor).

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mpAdc/mp teren

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se încadrează în cadrul natural.

4. Modernizarea circulației

Terenul are deschidere la Centura Zalău, pe partea Vestică a amplasamentului. Parcela nr 1 se propune cu acces direct din Centura Zalău. Drumul de incintă se propune cu legătura directă din Centura Zalău, urmând să deservească parcelele 2-6.

Se pastrează o retragere de min 10.00 m din aliniament, conform prevederilor PUG și RLU Zalău și o distanță de min. 25.00 m față de axul drumului.

5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune parcelarea terenului cu suprafața de 11 500,00 mp în 6 parcele construibile și un drum de incintă.

Drumul de incintă se propune cu legătura directă din Centura Zalău, urmând să deservească parcelele 2-6. Parcela nr 1 se propune cu acces direct din Centura Zalău.

Imobilele propuse vor avea următoarele caracteristici:

- **Regim de înălțime: D+P+3E* (15 m la cornișă/ atic), * cu excepția instalațiilor tehnologice**
- Spații verzi amenajate pe sol natural –minim 20 %
- **POT max admis = 70 %**
- **CUT max admis = 2,8**

Se propun următoarele retrageri:

- Retragere față de limita Centurii Zalău stabilită prin PUG Zalău – min 10,00 m
- Retragere față de limitele laterale – min. 4,00 m
- Retragere față de drumul de incintă – minim 3,00 m
- Retragere față de limita posterioară – minim 4,00 m

BILANT TERITORIAL - PARCELARE

	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
PARCELA nr. 1- construibil	1,341.45 m ²	11,66%
PARCELA nr. 2- construibil	1,297.20 m ²	10,72%
PARCELA nr. 3- construibil	1,484.30 m ²	12,39%
PARCELA nr. 4- construibil	1,462.35 m ²	14,07%
PARCELA nr. 5- construibil	1,709.00 m ²	15,75%
PARCELA nr. 6- construibil	1,760.70 m ²	17,88%
PARCELA nr. 7- drum incinta	2,445.00 m ²	17,53%
TOTAL	11,500.00 m²	100,00%

echipării edilitare

tarea cu apă, pentru asigurarea **cerinței de apă** $Q_{zi \max} = 5,76 \text{ mc/zi}$ (0,066 l/s), se va

realiza printr-un bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă, aflată în proximitate, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele uzate menajere, $Q_{uz \max} = 3,74 \text{ mc/zi}$ (0,043 l/s), vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare

parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5$ mc), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pt.tot.}=44,88$ l/s, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

Apele pluviale convențional curate, $Q_{pt.tot.}=30,50$ l/s, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și evacuate gravitațional în șanțul pluvial riveran amplasamentului.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HGR nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Miței, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

Înundabilitatea amplasamentului - conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul pe care se va realiza investiția este situat în afara zonei inundabile a p. Miței, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1 %.

Gospodărire comunală

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcțiilor propuse, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

Deșeurile rezultate pe perioada de funcționare vor fi de tip menajer. Acestea vor fi colectate într-un spațiu special amenajat ca punct gospodăresc la frontul străzii, cu ușă de acces direct din exterior. Transportul acestora va fi asigurat de o firmă specializată pe baza unui contract.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Toate lucrările edilitare se vor realiza și vor respecta reglementările și condițiile impuse de deținătorii acestor rețele, prin avize sau autorizații specifice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate de studiul geotehnic.

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip.

7. Protecția mediului

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Apele uzate menajere, $Q_{uz\ max}= 3,74$ mc/zi (0,043 l/s), vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5$ mc), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pt.tot.}=44,88$ l/s, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

Apele pluviale convențional curate, $Q_{pt.tot.}=30,50$ l/s, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și evacuate gravitațional în șanțul pluvial riveran amplasamentului.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HGR nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Miței, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale
În zona nu au fost evidenciate riscuri naturale.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere, $Q_{uz\ max} = 3,74\ mc/zi$ ($0,043\ l/s$), vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5\ mc$), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pt.tot.}=44,88\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcțiilor propuse, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

Deșeurile rezultate pe perioada de funcționare vor fi de tip menajer. Acestea vor fi colectate într-un spațiu special amenajat ca punct gospodăresc la frontul străzii, cu ușă de acces direct din exterior. Transportul acestora va fi asigurat de o firmă specializată pe baza unui contract.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Toate lucrările edilitare se vor realiza și vor respecta reglementările și condițiile impuse de deținătorii acestor rețele, prin avize sau autorizații specifice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate de studiul geotehnic.

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecție vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zona neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

a fost folosit ca spațiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere și reabilitare urbană. După terminarea lucrărilor de construcții, suprafața de teren neconstruită

ca spații verzi amenajate, astfel încât terenul să fie readus la situația normală și menținut în condiții optime.

7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul

INSPECTORATUL LOCAL
STĂTUȚ DE ORDONANȚĂ
PENTRU ÎNCLINARE

+0300

3 se va amenaja
condiții optime.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă și rețea de energie electrică. Bransamentele se vor realiza în conformitate cu avizele detinatorilor de rețele. În momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice.

8. Obiective de utilitate publică

În vederea realizării investiției propuse nu sunt necesare schimburi de terenuri.

D. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G. Zalău.

Dezvoltarea zonei s-a concentrat pe **activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.**

Astfel, beneficiarul își dorește **parcelarea terenului, reglementarea acestuia și operațiuni cadastrale ulterioare.**

Din punct de vedere urbanistic, pe terenul beneficiarului se propune să rămână același **UTR A2-subzonă activități productive și servicii, cu toate reglementările propuse și aprobate în PUG Zalău și RLU aferent.**

Regulamentul aferent va prevedea condițiile de amplasare, dimensionare, conformare, reglementare a acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT și CUT) în vederea realizării investiției propuse.

E. ANEXE

Certificat de Urbanism;
Extras CF actual

Intocmit,

arh. Corneliu

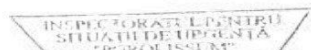


Zalău
Aprilie 2026



Cristea

Date: 2026.04.28 14:50:48 +03'00'



+0300



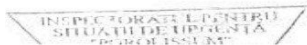
OPIS

1. Cerere
2. Certificat de urbanism
3. CI
4. CF
5. Aviz ISU initial
6. Memoriu
7. Plan de incadrare in zona
8. Parcelare
9. Reglementari urbanistice
10. Retele edilitare

CARMEN-

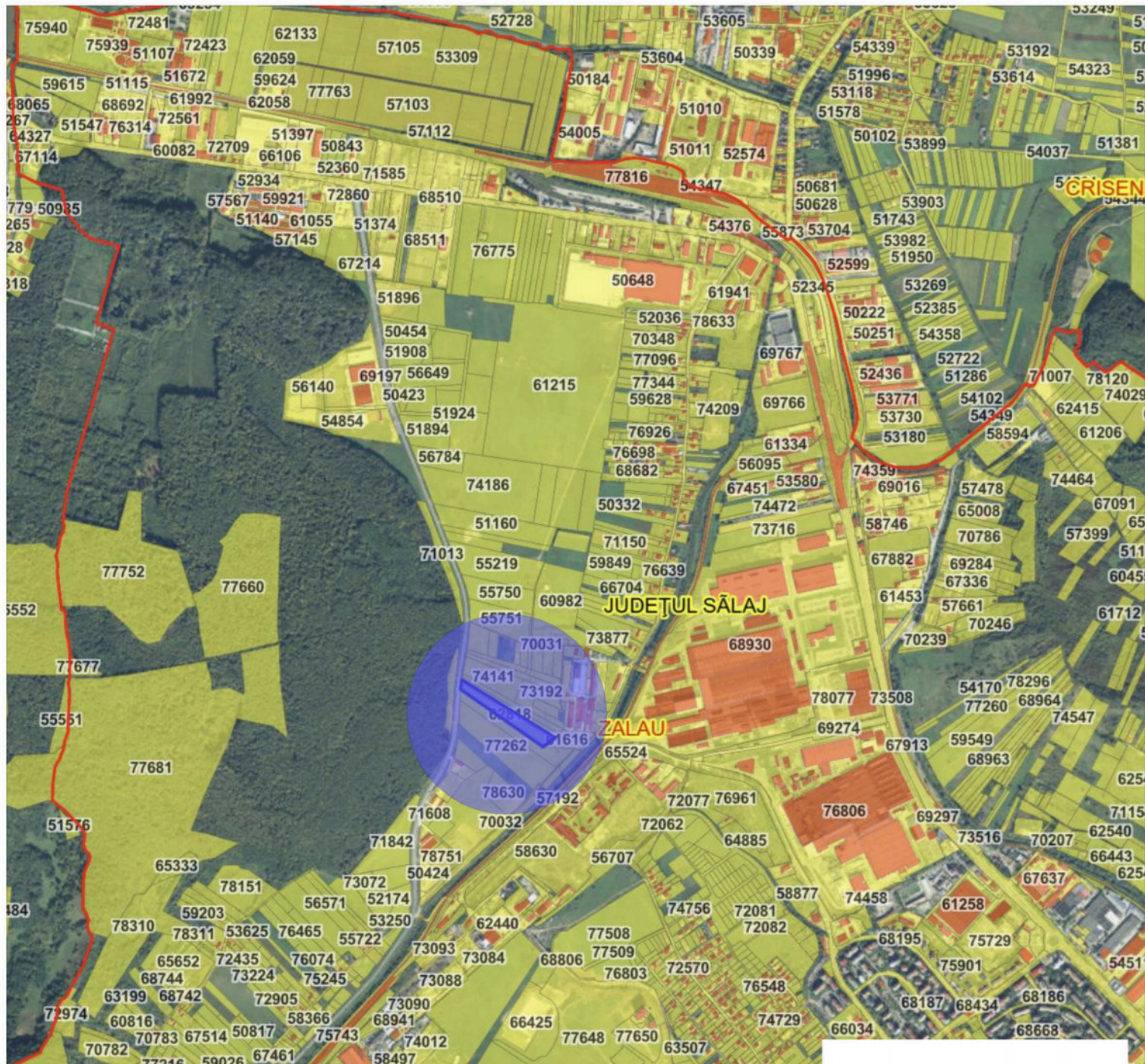


Date: 2026.05.20 10:07:30
+03'00'



+0300





AMPLASAMENT STUDIAT



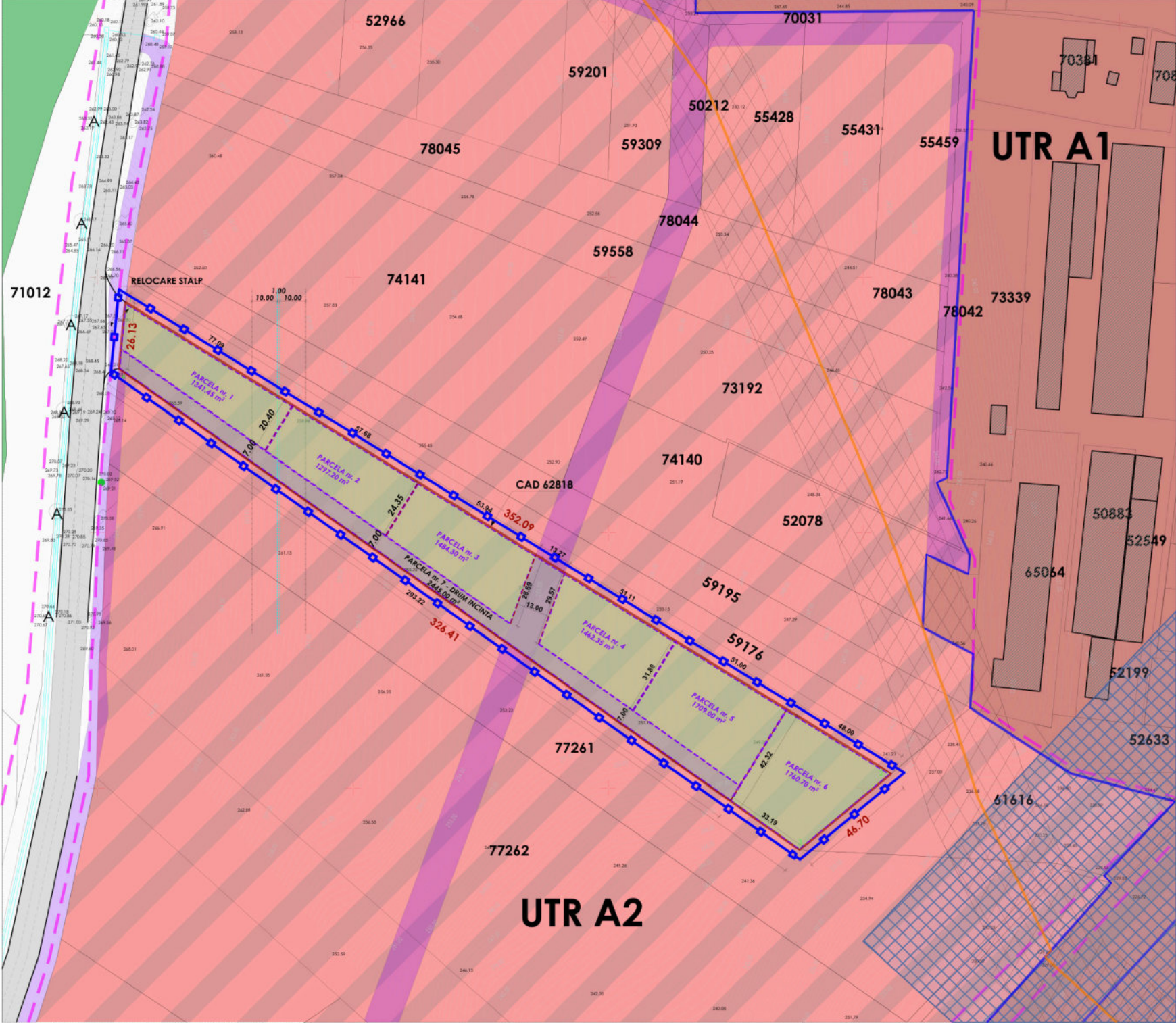
CARMEN-

Date: 2026.04.28 14:44:57 +03'00'



+0300 ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa.

Verificator				
Verificator/Expert	Nume	Semnat	Cerinta	rele
Proiectant general:			Beneficiar:	
ARC ATELIER SRL				
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj			Adresa investitiei:	
J/12/2046/2013 CUI 31916033			CENTURA, jud. SALAJ	
	Nume	Semnat	Scara Titlu proiect:	
Sef proiect			ire PUZ in vederea parcelarii	
Proiectant			mentarii terenului si	
			ii cadastrale	
Desenat			Faza: PUZ	
			Plansa nr. U1	
			ISA: INCADRARE eTERRA	



Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.139/ 01.07.2025

- STEREN **S=11.500,00 mp**
(CF. 62818 _UAT ZALAU; CAD. 62818)
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ
 - DELIMITARE UTR - EXISTENTE
 - LIMITA PUZ/PUD APROBATE
 - TRASEU EXISTENT CONDUCTA PUBLICA DI ADUCTIUNE APA
 - A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE +0300
 - A1 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE
 - A2 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII
 - DRUMURI PROPUSE PRIN "PUZ PARC INDUTRIAL ZALAU VEST" - HCL nr. 4/24.01.2022
 - DRUM EXISTENT - CENTURA ZALAU
 - CIRCULATII AUTO IN INCINTA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

INVENTAR COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

BILANT TERITORIAL - PARCELARE

	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
PARCELA nr. 1- constructibil	1,341.45 m ²	11,66%
PARCELA nr. 2- constructibil	1,297.20 m ²	10,72%
PARCELA nr. 3- constructibil	1,484.30 m ²	12,39%
PARCELA nr. 4- constructibil	1,462.35 m ²	14,07%
PARCELA nr. 5- constructibil	1,709.00 m ²	15,75%
PARCELA nr. 6- constructibil	1,760.70 m ²	17,88%
PARCELA nr. 7- drum incinta	2,445.00 m ²	17,53%
TOTAL	11,500.00 m ²	100,00%

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM PUG ZALAU, APROBAT CU HCL NR. 98/27.04.2023

Teren situat în intravilanul localității Zalău, zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc.; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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 servicii 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigura zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Hmax= D+P+3E* (15 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.

POSSIBILĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mpAdc

Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reproduș, total sau parti

Verificator				Referat
Verificator/Expert	Nume	Semnat	Cerinta	Referat/expartiza; nr./data
Proiectant general:			Bene	
ARC ATELIER SRL				
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj			Adre	
J/12/2046/2013 CUI 31916033			CENIUKA, JUA. ZALAU	
	Nume	Semnat	Scara	Titlu proiect:
				Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale
				Titlu plansa:
				REGLEMENTARI URBANISTICE - PARCELARE
				Plansa nr. U4



Nr.229/04.11.2025

Către:

Stimate Domnule-Stimată Doamnă,

Ref.: Aviz ANIF pentru întocmire PUZ pentru proiectul „Elaborare PUZ în vederea parcelării și reglementării terenului și operațiuni cadastrale”

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de IF Sălaj, Tel.0260-662787, e-mail:salaj@anif.ro, cu nr.235 din 31.10.2025, prin care solicitați avizul ANIF pentru întocmire PUZ pentru proiectul „Elaborare PUZ în vederea parcelării și reglementării terenului și operațiuni cadastrale”, precizăm următoarele:

- 1.suprafața totală studiată este de 11500,00mp este situată în intravilanul municipiului Zalău, jud. Sălaj-conform PUG, conform CF 62818, nr. cad.62818;
2. întreaga suprafață pentru care se face studiul acestui PUZ este teren proprietatea numiților conform extras CF de mai sus);

Prin PUZ se urmărește reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, reglementarea circulației și a acceselor carosabile, conformarea infrastructurii tehnico-edilitare, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de edificare a zonei, reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici.Se propune parcelarea terenului într-un număr de 6 parcele construibile și un drum de incintă(conf. memoriu tehnic proiectant).Lucrările de amenajare a terenului și de instalații propuse sunt: realizare accese auto și pietonale, împrejmuiri, platforme pentru parcaje, bransamente pentru conectarea la rețele edilitare, puncte gospodărești pentru colectare deșeuri.

3.suprafața de11500,00mp face parte din amenajarea „CES Apărare Oraș Zalău” cod amenajare 523 aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de IF Sălaj.

Față de cele de mai sus se emite avizul tehnic ANIF pentru întocmire PUZ și este de acord cu avizarea prevederilor din proiectul de mai sus, respectând următoarele condiții:

- 1.Conform prevederilor Ord. 1056/2018, introducerea în intravilan a terenurilor agricole și a celor cu îmbunătățiri funciare se face prin PUG sau PUZ;
- 2.Conform art. 82 din Legea 138/2004 cu modif. și compl. ulterioare; „Împiedicarea prin violență sau amenințare a specialistului împuternicit în condițiile legii (Ordinul MADR nr. 946/2014), cu inspecția infrastruct. de îmbunătățiri funciare sau cu efectuarea de lucrări de exploatare, întreținere și reparații ale acestei infrastructuri de a-și îndeplini atribuțiile se pedepsește”; „Împiedicarea prin violență sau amenințare a specialistului împuternicit în condițiile legii (Ordinul MADR nr. 946/2014), cu inspecția infrastruct. de îmbunătățiri funciare sau cu efectuarea de lucrări de exploatare, întreținere și reparații ale acestei infrastructuri de a-și îndeplini atribuțiile se pedepsește”;

pagina 1/2

3.Faptele prevăzute la art.83 alin (1), lit. a - k din Legea 138/2004 cu modificările și completările ulterioare constituie contravenție la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform prevederilor alin. 2 și 3 din articolul de mai sus.

4.Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal .

Prezentul aviz își menține valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației în condițiile legii și este valabil numai pentru soluțiile și amplasamentele prevăzute în documentația prezentată, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz.

Cu stimă,

Director ,
Mariana-Dana CRISAN



pagina2/2



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ SĂLĂJ

Str. Corn
450008 ;

artelecom.net
2550; 662717
www.uspsalaj.ro

CATRE,

MUN. ZALAU,

La cererea _____ în calitate de **BENEFICIAR**

MUN. ZALAU,

al _____ - _____ cu sediul în _____
- s-a examinat documentatia prezentata si inregistrata cu nr. 421/02.10.2025

În baza **Legii nr. 95/2006** privind Reforma în domeniul sanatații; **Ordinului MS nr. 6161/2024** privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare și a structurii organizatorice ale direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București și a **Ordinului M.S. nr. 1030/2009** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare, se acorda:

**NOTIFICAREA DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A
CONFORMITĂȚII
NR. 269 din 02.10.2025**

ELABORARE PUZ IN VEDEREA PARCELARII SI REGLEMENTARII TERENULUI
pentru obiectivul: _____
SI OPERATIUNI CADASTRALE

situat în: **MUN. ZALAU, STR. SOSEAUA OCOLITOARE- CENTURA, CF NR. 62818**

Structura functionala depusa pentru prezenta notificare, este parte integranta din aceasta
Proiectul respecta legislatia specifica domeniului de activitate:

- Ordinul. M.S. nr. 119/2014 privind "Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" si legislatia specifica obiectivului.

DIRECTOR EXECUTIV

Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Pr
N

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de

înregistrată cu nr. 58740 din 20.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 7 din 12.08.2026

Pentru Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru „**PARCELARE ȘI REGLEMENTARE TEREN ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., în suprafață totală de 11 500,00 mp, constituit dintr-un teren. proprietate privată a numiților

înscris în cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău,

amplasat în intravilan,

Inițiator:

cu domiciliul

Proiectant: ARC ATELIER SRL S.R.L. cu sediul în județul Cluj, loc. Florești, Str. Valea Gîrboului, nr. 2E

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corneliu ZEBACINSCHI

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în intravilan - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Terenul este delimitat la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de Șoseaua Ocolitoare - Centură.

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

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023

- **UTR:** A2 - zona de activități productive (A), subzonă activități productive și servicii;
- **funcțiuni predominante:** 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; • servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; • producție manufacturieră; • unități de alimentație publică; • servicii comerciale; • parcaje la sol și multietajate; • spații

pietonale; • spații verzi plantate; • 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.

- **înălțimea maximă admisă** = $D+P+3E^*$ (15 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.

- **posibilități de ocupare a terenului:** P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mp Adc/mp teren

- **retragerea minimă față de aliniament și limitele laterale:** Noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10,00 metri.

- **retrageri minime față de limitele posterioare:** 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.

Prevederi P.U.Z. propuse:

- **UTR: A2** - zona de activități productive (A), subzonă activități productive și servicii;

- **funcțiuni predominante:** 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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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.

- **înălțimea maximă admisă** = $D+P+3E^*$ (15 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.

- **posibilități de ocupare a terenului:** P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mp Adc/mp teren

- **retragerea minimă față de aliniament și limitele laterale:** parcela construibilă nr. 1 va fi parcela de colț și va păstra o aliniere min. 10 m față de Soseaua Centura Zalău, o aliniere min. 10 m față de drumul propus prin PUZ „Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022, și 3 m față de parcela nr 8 - drum proprietate privată. Parcelele construibile nr. 2, 5 și 6 vor păstra alinierea min. 3 m față de parcelele nr. 8 și nr. 10 - drum proprietate privată. Parcelele construibile nr 3 și 4 vor păstra alinierea min. 3 m față de parcelele nr. 8 și nr. 10 - drum proprietate privată și o aliniere de 10 m față de parcela nr. 9 – drum ce va trece în proprietate publică (conform reglementărilor aprobate prin PUZ

„Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022)

- **retrageri minime față de limitele posterioare:** 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. În cazul Parcele nr. 1, aceasta fiind parcela de colt, se permite amplasarea construcției la 2,00 m fata de limita ei laterala, cu respectarea legislației în vigoare (fara goluri pe latura respectiva).

- **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. Prin proiect se propune realizarea unui drum cu latimea 7 m, cu acces direct din drumul public – Centura Zalau si care va deservi toate cele 6 parcele construibile. Pentru respectarea reglementarilor PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, între Parcela nr. 3 si Parcela nr. 4 va fi prevazut un spatiu destinat realizarii drumului propus prin PUZ-ul mentionat. Se va tine cont si de drumul colector adiacent Soselei Centura Zalau, prevazut in PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, conform planselor atasate. Fiecare parcela construibila va beneficia de un acces auto și pietonal din drumul propus prin proiect, drum care are acces direct din drumul public – Soseaua Centura Zalau. Latimea acestor accese auto va fi de maximum 10,00 m. Suplimentar, pentru parcelele nr. 1, 3 si 4 (parcelele de colt) se va prevedea un al doilea acces (secundar), pe latura scurta, cu o latime maxima de 3 m. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 – Constructii industriale - activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată (Sd) a construcțiilor, cu rotunjirea la numărul întreg superior.. Asigurarea locurilor de parcare se va realiza exclusiv în interiorul parcelei.;

- **echipare tehnico-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. Se va respecta zona de protecție a conductei publice de aducțiune apă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism (C.T.A.T.U.)
din data de 12.08.2026, se avizează

FAVORABIL - cu condiții

Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, elaborate în scopul
CADAS
Centură,
a numiților TERHÊȘIU DAN-GABRIEL și FÂRCĂU CORNELIA, înscris în cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău, amplasat în intravilan,

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

Condițiile impuse prin prezentul aviz sunt următoarele:

- Parcelarea terenului se va realiza conform propunerilor din planșa U4 – Reglementări Urbanistice Parcelare;
- Se vor respecta propunerile din Planșa U8-Proprietatea asupra imobilelor cu privire la regimul juridic al terenurilor;
- Se vor respecta condițiile impuse în Avizul Companiei de Apă Someș SA;
- Toate investițiile propuse prin această documentație vor fi suportate de beneficiarul acesteia;
- Relocarea stâlpului propus conform planșei U6-Reglementări urbanistice, se va face cu obținerea avizului Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Zalău ;

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și în regulamentul aferent, 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 acesteia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 381 din 24.04.2025, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,
Călin-Cristian



Întocmit,
Arhitect-Şef,
Arh. Elena- Mădălina
CÎMPEAN

Şef Serviciu,
Alexandru Marian
RADU



Banca Transilvania

SWIFT: BTRLR022
C.U.I. RO 50 22 670
R.B.-P.J.R. 12- 019 - 18.02.1999
Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

Confirmare tranzacție

Transaction confirmation

Plătitor / Payer

Nume / Name

Cont / Account

Beneficiar / Beneficiary

Nume / Name

Cont / Account

Detalii / Details

Număr de ordine / Order number

57

Operațiune / Operation

Plată bugetară

Suma / Amount

1,677.00 RON

Descriere / Description

Tarif exercitare drept
B.2.3., benefici

Z,

CUI/CNP

Referință / Reference

Data procesare / Processing date

Status

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Conținut-cadru structurat conform ordinului MLPAT nr. 176 / N/ 16 august 2000 pentru aprobarea "GHIDULUI PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" indicativ GM - 010 - 2000, coroborat cu exigențele consacrate în practica curentă privind elaborarea documentațiilor de urbanism.

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitie:
Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale
- 1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:
loc. ZALAU, str. CENTURA, jud. SALAJ
- 1.3. Proiectant general al lucrarilor:
SC ARC ATELIER SRL
FLO Garboului, Nr. 2E
- 1.4. Benefic
si
- 1.5. Data elaborarii PUZ:
Iulie 2025

2 Obiectul PUZ

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita, in conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM in vederea **Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale**.

Prin proiect, beneficiarii si-a propus parcelarea terenului, reglementarea si operatiuni cadastrale.

2.2. Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarilor, in calitate de proprietari al terenului studiat, situat in intravilanul localitatii Zalau, s-a intocmit prezenta documentatie, prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a terenului.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- parcelarea terenului;
- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- reglementarea terenului studiat;
- trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural;

In vederea realizarii investitiei propuse se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, avizat si aprobat conform legii, care va studia intreg teritoriul identificat prin extrasul de carte funciara anexat documentatiei si prin care se vor stabili conditiile de amplasare, dimensionare, conformare, reglementare a acceselor precum si a indicatorilor urbanistici (POT si CUT).

Informarea si consultarea publicului pentru etapele de elaborare si aprobare a documentatiei PUZ vor fi respectate prevederile Ordinului MDRT nr. 2701 din 2010 cu modificarile ulterioare.

In consecinta, prin documentatia avansata se propun urmatoarele:

EXISTENT – zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2
PROPOS - zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

Prin aceasta se instituie urmatoarele reglementari de natura urbanistica:

- definirea functiunilor de activitati productive si servicii ca utilizari permise;
- regimul de aliniere a terenului și a constructiilor fata de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al cladirlor în raport cu imobilele invecinate precum și alte prevederi extrase dn documentatii de urbanism;
- înălțimea maxima admisa pentru constructiile noi (totala, la cornisa, la coama, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în numar de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficientilor urbanistici raportati la suprafata de teren corespunzatoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compozitie urbana pentru amplasarea si realizarea obiectivului propus precum si organizarea circulatiilor carosabile si pietonale.

Pe baza acestor considerente si corelat cu reglementarile urbanistice existente in zona, se vor avea in vedere urmatoarele obiective principale:

- parcelarea terenului;
- reglementarea terenului studiat;
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor;
- principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distanțe între constructii, accese pietonale si auto);
- organizarea si rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;
- lucrari de sistematizare verticala necesare;
- regimul de construire propus.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Orientarea de baza a strategiei de dezvoltare o constituie potentarea punctelor tari, in vederea valorificarii oportunitatilor de crestere si minimizarea efectelor punctelor slabe, prin eliminarea factorilor care blocheaza dezvoltarea. In esenta, prin aceasta strategie se urmareste luarea unor masuri care sa permita redresarea economica si imbunatatirea situatiei, luand in considerare protectia sociala si conservarea mediului. Masurile prin care se urmareste implementarea strategiei pentru zona studiata vizeaza urmatoarele campuri de actiune: infrastructura; industria si IMM-urile; dotarile edilitare; resursele umane si piata fortei de munca; calitatea factorilor de mediu. Strategia de Dezvoltare, prin prioritatile stabilite urmareste dezvoltarea in aceasta regiune a unei economii performante, prin mobilizarea resurselor naturale si umane in corelatie cu conservarea mediului, care sa conduca la cresterea nivelului de viata al

se afla in **zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.**

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren situat în intravilanul Municipiului
r. 62818 Zalău, nr. cad. 62818, proprietatea numiților
În C.F. nu sunt notate sarcini.

de
și

MUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - pășune.

3. REGIMUL TEHNIC:

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigura zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 3E^*$ (15 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mpAdc/mp teren

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- PUG Zalau;
- Certificat de Urbanism nr. 381 din 24.04.2025;
- Documentatia cadastrala

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

3.3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice.

Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construire, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarilor, respectand conditiile PUG Zalau cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Zalau.

1. Evolutia zonei

Municipiul Zalău este situat în zona centrală a județului Sălaj, în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și culmea Mesesului.

2.1. Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat în intravilanul mun. Zalău, în partea vestică a localității C.F. nr. 62818, nr.cad. 62818, se afla în proprietatea (CF anexat). Prin Certificatul de urbanism nr. 381 din 2017 s-a aprobat în regulament corelat cu R.L.U.

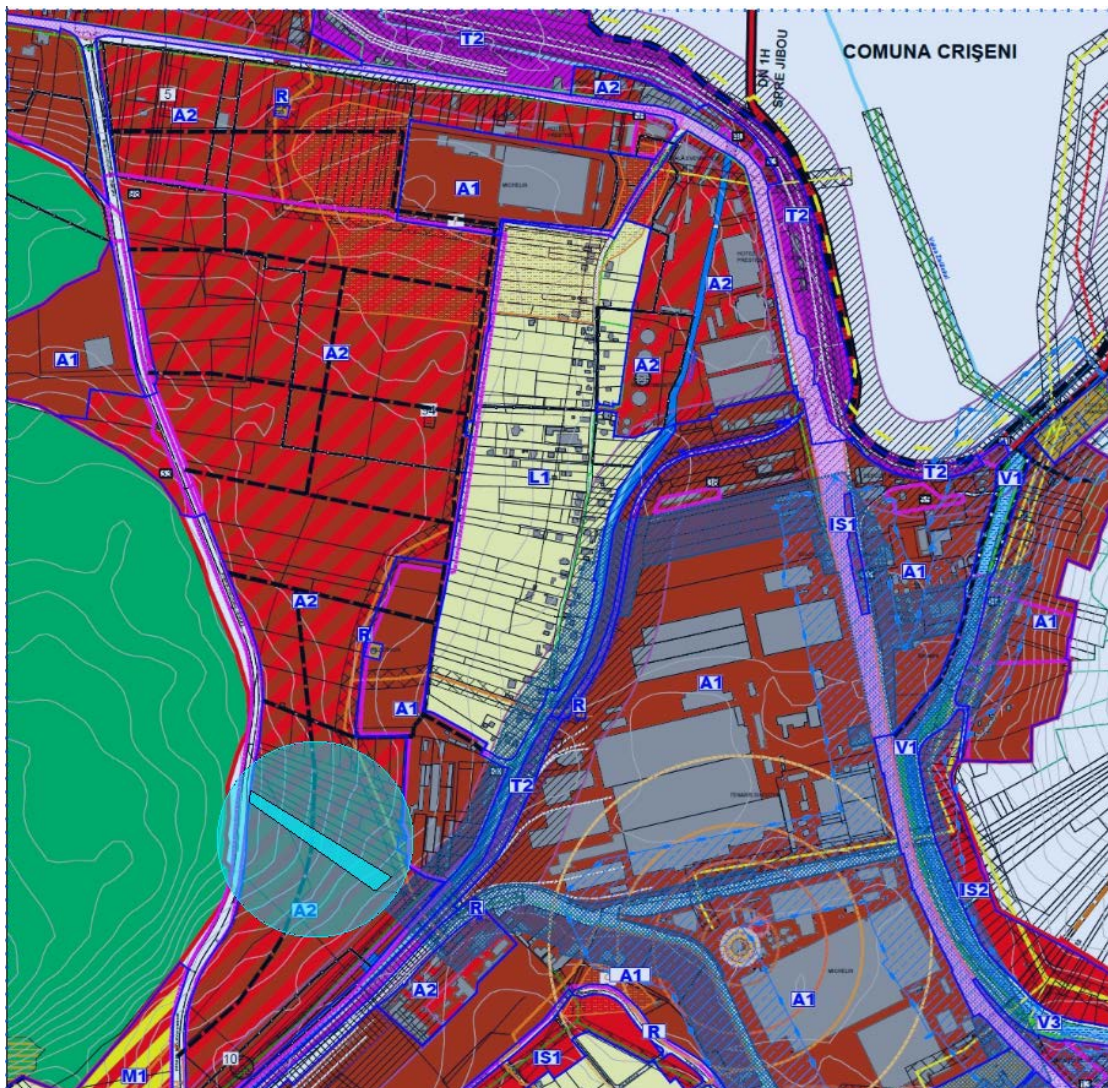
de
si
ita

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Terenul se afla in zona vestica a orasului, in zona de dezvoltare industriala, a activitatilor productive.

Accesul la teren se face din Centura Zalau, care are legatura directa cu E81 directia Satu Mare sau in partea opusa directia Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F–E81, este conectat la o rețea rutieră cu acces spre Europa de Vest.

Zona dispune de alimentare cu energie electrica si apa.



3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Orasul Zalau resedinta judetului Salaj, este situat la contactul a trei mari unitati geografice: Podisul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respective subunitatile acestora – depresiunea Almas-Agrij, Culmea Mesesului și dealurile Salajului.

Topografic vatra orasului se afla intr-un spatiu depresionar format prin eroziune la poalele Mesesului, care domina orasul la sud. Culmea sa cristalina este fragmentata de vai intr-o serie de maguri, denumite local "osoale", separate prin inseuări relative accentuate. Depresiunea Zalau este redusa ca extensiune, avand forma unui golf alungit pe directia sud-nord, pe cursul superior al vailor omonime.

Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m. Subasmentul este alcătuit dintr-o succesiune de roci permeabile și impermeabile, cu o pozitie concave a straturilor. Aceasta structura a oferit conditii favorabile formării orizonturilor acvifere arteziene, importante in alimentarea cu apa a orasului.

Rețeaua de râuri colectata de valea Zalaului s-a adâncit in formațiunile friabile neomogene și au fragmentat regiunea, separand-o in interfluvii relative scurte, orientate perpendicular pe directia culmii Mesesului. In ansamblu, locul de amplasare a vetei municipiului il formeaza terasa de lunca, relative ingusta a vailor Zalaului, precum și versantii ce delimiteaza aceasta terasa. Latimea terasei creste de la cativa zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 m in Piata Libertatii atingand latimea maxima de 600 m la confluenta cu valea Ortelecului. Spre aval de aceasta confluenta, latimea terasei se mentine la aproximativ 400 m. In general terasa este asimetrica, dezvoltata predominant pe partea dreapta a vailor.

Clima specifica zonei oraşului Zalău se încadrează în cea de tip continental moderat caracteristică regiunii Nord – Vest-ice ale ţării noastre ca urmare, în timpul iernii predomină invaziile de natură maritim polară din Nord – Vest, iar vara, aerul cald din Sud – Vest, în cadrul activităţii ciclice nord mediteraneene, deplasat mai spre nord.

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de cuprinsă între 8-9°C (partea de intravilan) şi scade la 6-8°C în partea estică situată pe flancul vestic al Mesesului. Temperatura aerului este într-o evoluţie continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie – Februarie şi cu valori pozitive în intervalul Martie – Noiembrie. Luna cea mai rece este Ianuarie (-2,4°C) iar cea mai caldă Iulie (19,6°C). Din datele prelucrate rezultă că mediile lunare ale temperaturilor maxime zilnice sunt pozitive în tot cursul anului, oscilând între 0,9°C la 3,8°C iarnă (Decembrie – Februarie), 9,4°C la 20,5°C primăvara, 32,2°C la 25,2°C vara şi 8,5°C la 21,3°C toamna.

Umezeala aerului, reprezintă valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului. La Zalău aceasta este de cuprinsă între 60 % şi 75 %. Aceasta valoare prezintă două maxime, unul în perioada rece (Decembrie – Ianuarie) şi unul secundar în mai-iulie. Minimul principal se produce în luna aprilie, iar cel secundar în luna august. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (81%) este în Decembrie iar cea mai scăzută (61%) în Aprilie.

Nebulozitatea – Depresiunea Zalău se caracterizează printr-o variaţie specifică a valorilor nebulozităţii, determinată de tipurile de nori prezenţi aici. Alături de formaţiunile noroase advec­tive rezultate din circulaţia maselor de aer (nori stratiformi, frontali) sunt prezenţi şi nori locali, de origine convectivă. Valoarea medie anuală în zona Zalău este de 5,2 şi 5,8 zecimi.

Precipitaţii atmosferice. Datorită poziţiei sale, oraşul Zalău beneficiază de cantităţi anuale de precipitaţii de peste 630 l/m². Regimul anual al precipitaţiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim în luna iunie (99.1 l/m²) şi un minim în luna februarie (28.5 l/m²). O caracteristică a regimului pluviometric a zonei Zalău o constituie distribuţia semestrială inegală a cantităţilor de precipitaţii. Astfel cum este normal în semestrul cald al anului cad 66% din totalul anual de precipitaţii (415.61 m²), iar în semestrul rece 34% (218 l/m²). Raportat pe anotimpuri, cele mai mari cantităţi de precipitaţii se înregistrează vara 39% şi primăvara 26%. Toamna şi iarna cantităţile de precipitaţii sunt asemănătoare 18 %, respectiv 17 % din cantitatea anuală. Şi în această zonă, datorită caracteristicilor specifice climatului temperat-continental, cantităţile de precipitaţii din anumiţi ani, prezintă abateri semnificative comparativ cu cantitatea medie multianuală.

Regimul vânturilor în zonă este condiţionat atât de succesiunea diferitelor formaţiuni barice care traversează continentul European cât şi de relieful limitrof arealului studiat, relief care imprimă curenţilor de aer orientări dictate de configuraţia sa, influenţând vizibil direcţia şi viteza vântului. Din datele prelucrate şi interpretate rezultă că frecvenţa anuală cea mai mare (17.4%) o deţin vânturile din direcţia sud-est, urmate de vânturile din nord-vest (10.1%) şi de cele din sud-vest (9%). Cele mai reduse frecvenţe anuale, în această zonă, o deţin vânturile din direcţiile nord-est (3 %), nord (1.7%) şi est. Variaţia frecvenţei vânturilor pe direcţia de timp de un an este mai sugestivă pe anotimpuri. Astfel vânturile de sud-est predominante iarnă (21.2%), primăvara (19%) şi toamna (18.9%). Vara în schimb predominante devin vânturile din nord-vest (13.3%). De altfel, nord-vestul este a doua direcţie predominantă primăvara (11.7%) şi toamna (8.1%); iarnă cea de-a doua direcţie predominantă fiind sud-vestul (8.9%).

Reteaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, municipiul Zalău este străbătut pe direcţia sud-nord de râul Zalău şi afluentul acestuia Valea Mitei. Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei îşi dezvoltă bazinul şi cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului, având izvoarele pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea are în cea mai mare parte un caracter pluvio-nival, pe perioada de vara-toamna, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-şi şi alimentarea subterană. Regimul scurgerii este de tip Carpat Transilvănean (CT) cu debite mari timpurii de primăvara care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Începând din luna iulie şi până în septembrie se instalează seceta hidrologică care se sfârşeste cu viiturile de toamnă ce au o frecvenţă de 30-40%. Iarna se pot produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneană şi au o frecvenţă de 10-20 %. Datorită însă gradului ridicat de împadurire a bazinului superior al Văii Zălaului, producerea unor debite de inundaţie este mult atenuată. Debitul mediu multianual al Zălaului la ieşirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zonă municipiului Zalău sunt rezultatele unei structuri geologice complexe, aici întâlnindu-se atât ape freatice cât şi de adâncime. Alternanţa de roci permeabile (nisipuri, pietrisuri) cu roci impermeabile (argila, marmă) şi tectonica în anticlinale şi sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor acvifere arteziene. Pe versantul nord-vestic al Munţilor Meses la contactul glaciului cu cristalinul montan, format din intercalatii de nisip şi pietrisuri (alinamentul constituie vechiul ţarm marin din Pannonian) se dezvoltă în prezent suprafaţa de alimentare cu apă a straturilor captive. Domeniul de alimentare se extinde între altitudinile de 350 m şi 650 m. Infiltrarea apei pluviale în straturile captive este favorizată şi de vegetaţia naturală prezentă în zonă, aceasta fiind împadurită în proporţie de 40-50%, restul suprafeţei fiind ocupată de pajisti naturale.

În ultima perioadă de timp datorită extinderii intravilanului municipiului Zalău şi pe direcţie estică, există riscul ca zona de alimentare a straturilor acvifere să fie degradată sau chiar distrusă. Orizonturile de apă sunt

inmagazinate între stratele de gresie, argile și marne, ultimele constituind formațiunea impermeabilă. Formațiunea de stocare fiind reprezentată de nisip. Grosimea orizonturilor acvifere variază între 5-10 m. În urma analizei a 5 foraje în perimetrul municipiului Zalău s-au putut stabili condițiile hidrologice și evidenția următoarele orizonturi acvifere:

- orizontul 6-10 m, influențat puternic de condițiile externe;
- orizontul de 40-60 m, dezvoltat în partea centrală a intravilanului municipiului Zalău, cu un debit foarte variabil;
- orizontul de 100-120 m, cu un debit de 10 l/min. și cu un nivel piezometric mic;
- orizontul de 140-157 m, cu un debit de 440 l/min;
- orizontul de 181-190 m, cu un debit de 660 l/min;
- orizontul de 240-250 m, cu un debit de 120 l/min;
- orizontul complex de 300-312 m și 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanță de strate geologice cu orizonturi de apă într-o succesiune stransă care se pot exploata sincron).

Presiunea apei arteziene care da înălțimea nivelului piezometric natural peste nivelul solului și care este de 0,9 m în piața centrală a municipiului, respectiv 17,3 m la putul de la Criseni se explică prin structura tectonică și prin ușoarele manifestări de gaz metan, care ridică nivelul apei prin micșorarea densității.

Caracteristicile fizico-chimice ale apei arteziene o plasează în categoria celor biocarbonate, grupa calciului și îndeplinește condițiile de potabilitate din punct de vedere fizico-chimic și organoleptic.

Condiții hidrogeologice

Apa subterană este prezentă atât pe versanți cât și în zonele de terasă. Configurația morfologică și litologică a versanților permite infiltrarea și circulația apei prin teren fără să se formeze o panză freatică continuă, ceea ce a condus la formarea lentilelor și vinelor de apă cu

debit variabil și la diferite nivele. Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și argile prăfoase nisipoase favorizează circulația apei prin teren.

În general apele subterane din zona Zălăului (nu apele de adâncime arteziene) au din punct de vedere chimic față de betoane o agresivitate carbonică slabă. Se vor lua măsuri de protecție anticorozivă conform codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton simplu și beton armat –indicative NE – 99.

Fenomene de instabilitate a versanților

În general versanții înconjurători ai Municipiului Zalău sunt constituiți din depozite argiloase de origine panoniană în care predomină argilele și argilele prăfoase, în care se întâlnesc intercalații subțiri de straturi de nisip și pietriș. Pe acești versanți alunecările de teren sunt foarte frecvente, cauzele acestor alunecări pot fi următoarele:

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.
- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încărcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Gradul de seismicitate

Conform STAS 11100/1-93 terenul se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6. Conform normativului P-100-92 perimetrul studiat se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 80 cm.

4. Circulația

4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

În prezent terenul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții cu deschidere la Centura Zalău, pe partea Vestică a amplasamentului.

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, terenul studiat nu se încadrează în zone de risc natural - alunecări de teren sau inundabilitate și nu intră în zona de siguranță a magistralei de gaze naturale sau a LEA 20 kV, aflate în zonă.

Terenul se află în zona vestică a orașului, în zona de dezvoltare industrială, a activităților productive. Accesul la teren se face din Centura Zalău, care are legătura directă cu E81 direcția Satu Mare sau în partea opusă direcția Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa [Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F–E81](#), este conectat la o rețea rutieră cu acces spre [Europa de Vest](#).

În zona terenului studiat Centura Zalău se îngustează de la 2 benzi pe sensul spre Hereclean, la o bandă de circulație.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona în care se află terenul studiat este reglementată din punct de vedere urbanistic, aparținând

zonei de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%;
C.U.T.max=2,80 mpAdc/mp teren**

5.2. Relationari între funcțiuni

Nu este cazul.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent amplasamentul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții. Terenurile din imediata vecinătate sunt și ele libere de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent pe teren nu există nicio construcție, nici vecinătăți construite.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent pe teren nu există nicio construcție, nici vecinătăți construite.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

În prezent pe teren nu există nicio construcție, astfel terenul studiat este reprezentat de spații verzi neamenajate. În zona nu există niciun element de vegetație protejat de lege în vigoare.

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfuncționalități

În zona nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii și conformării zonei.

6. Echipare edilitară

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

În zona există rețea de energie electrică. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție de gaze naturale, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.

Pe terenul studiat prin prezentul PUZ trece o conductă publică de aducțiune apă. Se va respecta zona de protecție a acesteia (10m de fiecare parte a acesteia), specificată în avizul de specialitate.

7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul se află în zona vestică a orașului, în zona de dezvoltare industrială, a activităților productive, fiind liber de construcții sau vecinătăți construite. Zona studiată are o formă aproximativ regulată, având o declivitate dinspre Vest spre Est de aproximativ 25 m pe o lungime de aproximativ 350 m.

7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.

7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Accesul la teren se face din Centura Zalău, care are legătura directă cu E81 direcția Satu Mare sau în partea opusă direcția Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F-E81, este conectat la o rețea rutieră cu acces spre Europa de Vest.

În zona terenului studiat Centura Zalău se îngustează de la 2 benzi pe sensul spre Hereclean, la o bandă de circulație.

7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

În zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizarea de zone balneare sau de tratament.

8. Opțiuni

În prezent, terenul este liber de construcții. Vecinătățile sunt constituite din terenuri libere de construcții, situate în același UTR – A2. S-au realizat etapele informării și legislației în vigoare.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată are o formă aproximativ regulată, având o declivitate dinspre Vest spre Est de aproximativ 25 m pe o lungime de aproximativ 350 m.

Terenul, care face obiectul prezentei documentații, prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate privată CAD 59176
- la est: proprietate privată CAD 61616
- la sud: proprietate privată CAD 77261
- la vest: Centura Zalău

Din punct de vedere urbanistic zona este studiată prin următoarele documentații:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Servituți de utilitate publică: nu este cazul.

Alte restricții: nu este cazul.

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică *F(6)*, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Din punct de vedere climatic, mun. Zalău se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, terenul studiat nu se încadrează în zone de risc natural - alunecări de teren sau inundabilitate și nu intra în zona de siguranță a magistralei de gaze naturale sau a LEA 20 kV, aflate în zona.

Terenul se află în zona vestică a orașului, în zona de dezvoltare industrială, a activităților productive. Accesul la teren se face din Centura Zalău, care are legătura directă cu E81 direcția Satu Mare sau în partea opusă direcția Cluj-Napoca. Azi, municipiul Zalău, situat pe axa [Cluj-Napoca – Satu Mare - Petea, DN1F-E81](#), este conectat la o rețea rutieră cu acces spre [Europa de Vest](#).

În zona terenului studiat Centura Zalău se îngustează de la 2 benzi pe sensul spre Hereclean, la o bandă de circulație.

Delimitarea zonei reglementate

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - **zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.**

Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - pășune.

2. Prevederi ale P.U.G.

Activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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.

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. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Prin proiect se propune un drum de incinta cu lățimea de 7m, care va asigura accesul la fiecare parcelă, conf. planselor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max}= D+P+3E^*$ (15 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. Alimentarea cu apă se va face în sistem propriu, din put sapat pe proprietate.

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.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri, pentru a preveni extinderea incendiilor, în conformitate cu prevederile normativului P118-1/2025 (în funcție de tipul și destinația clădirilor).

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mpAdc/mp teren

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se încadrează în cadrul natural.

4. Modernizarea circulației

Terenul are deschidere la Centura Zalău, pe partea Vestică a amplasamentului. Parcela nr 1 se propune cu acces direct și din Centura Zalău. Drumul de incintă se propune cu legătura directă din Centura Zalău, urmând să deservească parcelele construibile nr 1-6.

Se pastrează o aliniere de min 10.00 m față de Soseaua de Centura, conform prevederilor PUG și RLU Zalău și o distanță de min. 25.00 m față de axul drumului.

5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune parcelarea terenului cu suprafața de 11 500,00 mp în 6 parcele construibile și 4 parcele drum.

Drumul cu lățimea 7 m, cu acces direct din drumul public – Centura Zalău, va deservei toate cele 6 parcele construibile. Pentru respectarea reglementărilor PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, între Parcela nr. 3 și Parcela nr. 4 va fi prevăzut un spațiu destinat realizării drumului propus prin PUZ-ul menționat. Se va ține cont și de drumul colector adiacent Soselei Centura Zalău, prevăzut în PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, conform planșelor atasate.

Imobilele propuse vor avea următoarele caracteristici:

- **Regim de înălțime: D+P+3E* (15 m la cornișă/ atic), * cu excepția instalațiilor tehnologice**
- Spații verzi amenajate pe sol natural –minim 20 %
- **POT max admis = 70 %**
- **CUT max admis = 2,8**

Parcela construibila nr. 1 va fi parcela de colț și va păstra o aliniere min. 10 m față de Soseaua Centura Zalău, o aliniere min. 10 m față de drumul propus prin **PUZ „Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022**, și 3 m față de parcela nr 8 - drum proprietate privată.

Parcelele construibile nr. 2, 5 și 6 vor păstra alinierea min. 3 m față de parcelele nr. 8 și nr. 10 - drum proprietate privată.

Parcelele construibile nr 3 și 4 vor păstra alinierea min. 3 m față de parcelele nr. 8 și nr. 10 - drum proprietate privată și o aliniere de 10 m față de parcela nr. 9 – drum ce va trece în proprietate publică (conform reglementărilor aprobate prin **PUZ „Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022**).

Clădirile propuse se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00m. În cazul Parcele nr. 1, aceasta fiind parcela de colț, se permite amplasarea construcției la 2,00 m față de limita ei laterală, cu respectarea legislației în vigoare (fără goluri pe latura respectivă).

BILANȚ TERITORIAL - POSSIBILITATI

MOBILARE URBANISTICA

	PROPUS (mp)	AREAL CONSTRUIBIL(mp)	S _C PROPUS (mp)	POT _{PROPUS} (%)	POT _{MAX} (%)	SPATIU VERDE MIN 20% (mp)
PARCELA nr. 1- construibil	1,294.28 m ²	609.23 m ²	463.48 m ²	35.81%	70.00%	258.86 m ²
PARCELA nr. 2- construibil	1,283.33 m ²	637.13 m ²	518.40 m ²	40.39%	70.00%	256.66 m ²
PARCELA nr. 3- construibil	1,456.09 m ²	796.54 m ²	582.71 m ²	40.02%	70.00%	291.22 m ²
PARCELA nr. 4- construibil	1,499.49 m ²	828.52 m ²	578.85 m ²	38.60%	70.00%	299.90 m ²
PARCELA nr. 5- construibil	1,644.13 m ²	1,087.60 m ²	599.32 m ²	36.45%	70.00%	328.83 m ²
PARCELA nr. 6- construibil	1,760.66 m ²	1,002.87 m ²	588.62 m ²	33.43%	70.00%	352.13 m ²
PARCELA nr. 7- drum - va trece în proprietate publică	51.77 m ²					
PARCELA nr. 8- drum - proprietate privată	1,338.84 m ²					
PARCELA nr. 9- drum - va trece în proprietate publică	473.15 m ²					
PARCELA nr.10- drum - proprietate privată	698.26 m ²					

6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apă, pentru asigurarea **cerinței de apă** $Q_{zi\ max}=5,76\ mc/zi$ ($0,066\ l/s$), se va realiza din puturi sapate pe fiecare proprietate sau bransamente la rețeaua publică (în momentul realizării rețelei de alimentare cu apă în zonă).

Apele uzate menajere, $Q_{uz\ max}=3,74\ mc/zi$ ($0,043\ l/s$), vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5\ mc$), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pt.tot}=44,88\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

Apele pluviale convențional curate, $Q_{pt.tot}=30,50\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și evacuate gravitațional în șanțul pluvial riveran amplasamentului.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HGR nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Miței, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

Inundabilitatea amplasamentului - conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul pe care se va realiza investiția este situat în afara zonei inundabile a p. Miței, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%.

Gospodărire comunală

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcțiilor propuse, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

Deșeurile rezultate pe perioada de funcționare vor fi de tip menajer. Acestea vor fi colectate într-un spațiu special amenajat ca punct gospodăresc la frontul străzii, cu ușă de acces direct din exterior. Transportul acestora va fi asigurat de o firmă specializată pe baza unui contract.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Toate lucrările edilitare se vor realiza și vor respecta reglementările și condițiile impuse de deținătorii acestor rețele, prin avize sau autorizații specifice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate de studiul geotehnic.

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip.

7. Protecția mediului

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Apele uzate menajere, $Q_{uz\ max}=3,74\ mc/zi$ ($0,043\ l/s$), vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5\ mc$), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pt.tot}=44,88\ l/s$, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

Apele pluviale convențional curate, $Q_{pt.tot.}=30,50$ l/s, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și evacuate gravitațional în șanțul pluvial riveran amplasamentului.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HGR nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Miței, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zona nu au fost identificate riscuri naturale.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere, $Q_{uz\ max}= 3,74$ mc/zi (0,043 l/s), vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar racordată la bazine vidanjabile (fiecare parcelă va fi prevăzută cu bazin vidanjabil cu $V=5$ mc), iar ulterior descărcate într-o stație de epurare; în momentul realizării rețelei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului rețelei publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, $Q_{pt.tot.}=44,88$ l/s, vor fi colectate pe fiecare parcelă în parte, printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse spre decantoare-separatoare de produse petroliere (6 decantoare-separatoare de p.p., câte unul pentru fiecare parcelă), cu descărcare gravitațională în șanțul riveran de colectare a apelor meteorice și descărcare finală în p. Miței.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

După luarea în folosință a construcțiilor propuse, proprietarii vor încheia contracte pentru servicii de salubritate cu societăți specializate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor.

Deșeurile rezultate pe perioada de funcționare vor fi de tip menajer. Acestea vor fi colectate într-un spațiu special amenajat ca punct gospodăresc la frontul străzii, cu ușă de acces direct din exterior.

Transportul acestora va fi asigurat de o firmă specializată pe baza unui contract.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate. Periodic, deșeurile vor fi colectate de către o firmă autorizată.

Toate lucrările edilitare se vor realiza și vor respecta reglementările și condițiile impuse de deținătorii acestor rețele, prin avize sau autorizații specifice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate de studiul geotehnic.

Sunt interzise orice construcții sau funcțiuni care pot genera poluare de orice tip.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecție vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zona neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana. Dupa terminarea lucrarilor de constructii, suprafata de teren neconstruita se va amenaja ca spatii verzi amenajate, astfel incat terenul sa fie readus la situatia normala si mentinut in conditii optime.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In zona exista retea publica de alimentare cu apa si retea de energie electrica. Bransamentele se vor realiza in conformitate cu avizele detinatorilor de retele. In momentul realizării reţetei de canalizare menajeră în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la aceasta, cu acordul operatorului reţelei publice.

8. Obiective de utilitate publica

In vederea realizarii investitiei propuse nu sunt necesare schimburi de terenuri.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Zalau.

Dezvoltarea zonei s-a concentrat pe **activităţi productive A, subzonă activităţi productive şi servicii UTR A2.**

Astfel, beneficiarul îşi doreşte **parcelarea terenului, reglementarea acestuia si operatiuni cadastrale ulterioare.**

Din punct de vedere urbanistic, pe terenul beneficiarului se propune sa ramana acelasi **UTR A2-subzonă activităţi productive şi servicii, cu toate reglementarile propuse si aprobate in PUG Zalau si RLU aferent.**

Regulamentul aferent va prevedea conditiile de amplasare, dimensionare, conformare, reglementare a acceselor precum si a indicatorilor urbanistici (POT si CUT) in vederea realizarii investitiei propuse.

E. ANEXE

Certificat de Urbanism;
Extras CF actual

Intocmit,

arh. Corneliu



Zalau
Aprilie 2026

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Date de recunoaștere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitie:
Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale
- 1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:
loc. ZALAU, str. CENTURA, jud. SALAJ
- 1.3. Proiectant general al lucrarilor:
SC ARC ATELIER SRL
FLORESTI,
Str. r. 2E
Tel.:
- 1.4. Beneficiarul lucrarilor:
si
- 1.5. Data el
Iulie 2025

ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.:

După aprobarea fazei P.U.Z., beneficiarii vor demara procedurile de realizarea a investițiilor:

Etapa 1 – operatiuni cadastrale de parcelare si vanzare parcele

- Se vor realiza operatiunile cadastrale de parcelare
- Beneficiarii actuali vor scoate la vanzare parcelele

Estimat realizare **Etapa 1:** noiembrie 2026 – martie 2027.

Etapa 2 – elaborarea documentelor de autorizare și execuție a construcțiilor

- Obținerea certificatului de urbanism pentru realizarea operațiunilor de construire propuse.
- Întocmirea documentației DTAC pentru construcțiile și amenajările propuse;
- Întocmirea studiilor necesare elaborării DTAC;
- Obținerea avizelor necesare elaborării DTAC și avizării acestora;
- Obținerea Autorizațiilor de Construire;
- Realizarea proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție conform legislației în vigoare;

Estimat realizare **Etapa 2:** martie 2027 – august 2027.

Etapa 3 - efectuarea lucrărilor de construcții și de instalații.

- Anunțarea începerii lucrărilor de construire în termenul de valabilitate al autorizațiilor de construire;
- Realizarea lucrărilor de construcții și de instalații:
 - realizarea construcțiilor;
 - realizarea căilor de circulație auto și pietonale;
 - realizarea împrejmuirilor terenurilor;
 - realizarea platformelor carosabile și a parcajelor;
 - realizarea echipării tehnico-edilitare;
 - realizarea racordurilor la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabil și pietonal;
 - realizarea lucrărilor de sistematizarea a terenurilor, amenajarea spatiilor verzi și plantate;
 - realizarea racordurilor la rețele tehnico-edilitare.
- Întocmirea sub supravegherea diriginților de șantier a actelor privind calitatea lucrarilor de construcții;

Estimat realizare **Etapa 3:** august 2027 – iunie 2028.

Etapa 4 - recepția și darea în funcțiune a construcțiilor.

- Recepția lucrărilor de construire conform reglementărilor tehnice în vigoare;
- Obținerea certificatelor de atestare a edificării construcției;
- Intabularea construcțiilor în cartea funciară;
- Darea în folosință a construcțiilor.

Estimat realizare **Etapa 4**: iunie 2028 – decembrie 2028.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORI

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- Toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- Costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- Costurile legate de avizarea P.U.Z.-ului și a studiilor premergătoare;
- Toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- Costurile legate de bransamentele edilitare;
- Costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută;
- Costurile racordurilor auto la stradă.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

- Costurile legate de realizarea strazilor publice propuse prin **PUZ Parc Industrial Zalău Vest** - HCL nr.4 din 25.01.2022.

Intocmit.

CLUJ-NAPOCA
Iunie 2026



arh. Corneliu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității patrimoniului natural și construit;
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Locală de Urbanism, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată prin documentație devine o zonă industrială de densitate mică, reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, a rețelelor edilitare.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**)(*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023
- Certificat de Urbanism nr. 381 din 24.04.2025 emis de Primăria Zalău pentru ELABORARE PUZ ÎN

VEDEREA PARCELARII SI REGLEMENTARII TERENULUI SI OPERATIUNI CADASTRALE

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita reglementată de P.U.Z.

Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism: *P.U.G. Zalău, județul Salaj*

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind:

- existent: - intravilan: **zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii**

UTR A2

- propus: - intravilan: **zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii**

UTR A2

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin PUZ: documentația propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute în Planul Urbanistic General al municipiului Zalau.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară, categoria de folosință a terenului.

Regimul de încadrare a terenului în intravilan – nu se modifică:

- existent: - 11500.00 mp intravilan: **zona de activitati productive A, subzona activitati productive si servicii UTR A2**

- propus: - 11500.00 mp intravilan: **zona de activitati productive A, subzona activitati productive si servicii UTR A2**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată este ferită de surse de poluare și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Activitățile care prin natura lor pot crea servituți asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora. Investiția propusa în zona studiată va beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

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

Utilizarea funcțională a terenurilor se va reprezenta grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementari urbanistice - mobile.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinanta a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice care se vor întocmi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementarilor urbanistice în vigoare.

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei "Reglementari urbanistice- zonificare".

Pentru construirea împrejurimii, amplasarea de panouri publicitare, împrejurimii, etc se vor respecta regulile impuse de prezentul regulament și de Codul Civil.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Parcela construibilă nr. 1 va fi parcela de colț și va păstra o aliniere min. 10 m față de Soseaua Centura Zalau, o aliniere min. 10 m față de drumul propus prin PUZ Parc Industrial Vest- HCL nr. 4/24.01.2022, și 3 m față de parcela nr 8 - drum proprietate privată.

Parcelatele construibile nr. 2, 5 și 6 vor păstra alinierea min. 3 m față de parcelele nr. 8 și nr. 10 - drum proprietate privată.

Parcelele construibile nr 3 si 4 vor pastra alinierea min. 3 m fata de parcelele nr. 8 si nr. 10 - drum proprietate privata si o aliniere de 10 m fata de parcela nr. 9 – drum ce va trece in proprietate publica (conf. PUZ Parc Industrial Vest- HCL nr. 4/24.01.2022).

Amplasarea clădirilor fata 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.

În cazul Parcele nr. 1, aceasta fiind parcela de colt, se permite amplasarea construcției la 60 cm fata de limita ei laterala, cu respectarea legislatiei in vigoare (fara goluri pe latura respectiva).

Amplasarea clădirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:

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.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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 obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Prin proiect se propune realizarea unui drum cu latimea 7 m, cu acces direct din drumul public – Centura Zalau si care va deservi toate cele 6 parcele construibile. Pentru respectarea reglementarilor PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, intre Parcela nr. 3 si Parcela nr. 4 va fi prevazut un spatiu destinat realizarii drumului propus prin PUZ-ul mentionat. Se va tine cont si de drumul colector adiacent Soselei Centura Zalau, prevazut in PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, conform planselor atasate.

Staționarea autovehiculelor

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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. Se va respecta zona de protecție a conductei publice de aducțiune apa.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m. Prin prezentul PUZ se propun si parcele atipice, care au latimea mai mare decat adancimea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecții vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Suprafața studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde următoarele zone funcționale:

- existent: - intravilan: **zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii**

UTR A2

- propus: - intravilan: **zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii**

UTR A2

BILANT TERITORIAL - POSIBILITATI

MOBILARE URBANISTICA

	PROPOS (mp)	AREAL CONSTRUIBIL(mp)	S _C PROPOS (mp)	POT _{PROPOS} (%)	POT _{MAX} (%)	SPATIU VERDE MIN 20% (mp)
PARCELA nr. 1- constructibil	1,294.28 m ²	609.23 m ²	463.48 m ²	35.81%	70.00%	258.86 m ²
PARCELA nr. 2- constructibil	1,283.33 m ²	637.13 m ²	518.40 m ²	40.39%	70.00%	256.66 m ²
PARCELA nr. 3- constructibil	1,456.09 m ²	796.54 m ²	582.71 m ²	40.02%	70.00%	291.22 m ²
PARCELA nr. 4- constructibil	1,499.49 m ²	828.52 m ²	578.85 m ²	38.60%	70.00%	299.90 m ²
PARCELA nr. 5- constructibil	1,644.13 m ²	1,087.60 m ²	599.32 m ²	36.45%	70.00%	328.83 m ²
PARCELA nr. 6- constructibil	1,760.66 m ²	1,002.87 m ²	588.62 m ²	33.43%	70.00%	352.13 m ²
PARCELA nr. 7- drum - va trece în proprietate publică	51.77 m ²					
PARCELA nr. 8- drum - proprietate privată	1,338.84 m ²					
PARCELA nr. 9- drum - va trece în proprietate publică	473.15 m ²					
PARCELA nr.10- drum - proprietate privată	698.26 m ²					

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conform temei de proiectare întocmite împreună cu beneficiarul, terenul care a generat P.U.Z. urmează să se parceleze și reglementeze.

Amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției propuse se află în zona ceturii Zalău.

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii UTR A2.

Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - pasune.

Secțiunea 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - Activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

ARTICOL 1 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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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.

ARTICOL 2 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. 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. Între

intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigura zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

ARTICOL 3 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.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m. Prin prezentul PUZ se propun și parcele atipice, care au latimea mai mare decât adâncimea. Se va păstra parcelarul reglementat prin prezenta documentație de urbanism, fără modificarea configurației, limitelor și suprafețelor parcelelor stabilite prin PUZ.

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin proiect se propune realizarea unui drum cu latimea 7 m, cu acces direct din drumul public – Centura Zalău și care va deservi toate cele 6 parcele construibile.

Parcela construibilă nr. 1 va fi parcela de colț și va păstra o aliniere min. 10 m față de Soseaua Centura Zalău, o aliniere min. 10 m față de drumul propus prin **PUZ „Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022**, și 3 m față de parcela nr 8 - drum proprietate privată.

Parcelele construibile nr. 2, 5 și 6 vor păstra alinierea min. 3 m față de parcelele nr. 8 și nr. 10 - drum proprietate privată.

Parcelele construibile nr 3 și 4 vor păstra alinierea min. 3 m față de parcelele nr. 8 și nr. 10 - drum proprietate privată și o aliniere de 10 m față de parcela nr. 9 – drum ce va trece în proprietate publică (conform reglementărilor aprobate prin **PUZ „Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022**)

ARTICOL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA 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.

În cazul Parcele nr. 1, aceasta fiind parcela de colț, se permite amplasarea construcției la 2,00 m față de limita ei laterală, cu respectarea legislației în vigoare (fără goluri pe latura respectivă).

ARTICOL 7 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.

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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. **Prin proiect se propune realizarea unui drum cu latimea 7 m, cu acces direct din drumul public – Centura Zalău și care va deservi toate cele 6 parcele construibile.** Pentru respectarea reglementărilor PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, între Parcela nr. 3 și Parcela nr. 4 va fi prevăzut un spațiu

destinat realizării drumului propus prin PUZ-ul menționat. Se va ține cont și de drumul colector adiacent Soselei Centura Zalau, prevăzut în PUZ Parc Industrial Vest nr.4 din 25.01.2022, conform planselor atasate.

Fiecare parcelă construibilă va beneficia de un acces auto și pietonal din drumul propus prin proiect, drum care are acces direct din drumul public – Soseaua Centura Zalau. Lățimea acestor accese auto va fi de maximum 10,00 m.

Suplimentar, pentru parcelele nr. 1, 3 și 4 (parcelele de colț) se va prevedea un al doilea acces (secundar), pe latura scurtă, cu o lățime maximă de 3 m.

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 – Construcții industriale - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată (Sd) a construcțiilor, cu rotunjirea la numărul întreg superior. Asigurarea locurilor de parcare se va realiza exclusiv în interiorul parcelei.

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

$H_{max} = D + P + 3E^*$ (15 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.

ARTICOL 11 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.

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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. Se va respecta zona de protecție a conductei publice de aducțiune apă.

Deseurile rezultate în urma funcționării obiectivelor vor fi evacuate selectiv, pe baza contractelor cu firma de salubritate. Deseurile rezultate în urma construirii, vor fi evacuate conform unui contract cu firma de salubritate.

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecție vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate.

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

În cazuri în care se realizează împrejmuiri, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Secțiunea 3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim: 70%

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim= 2,8

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.–urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

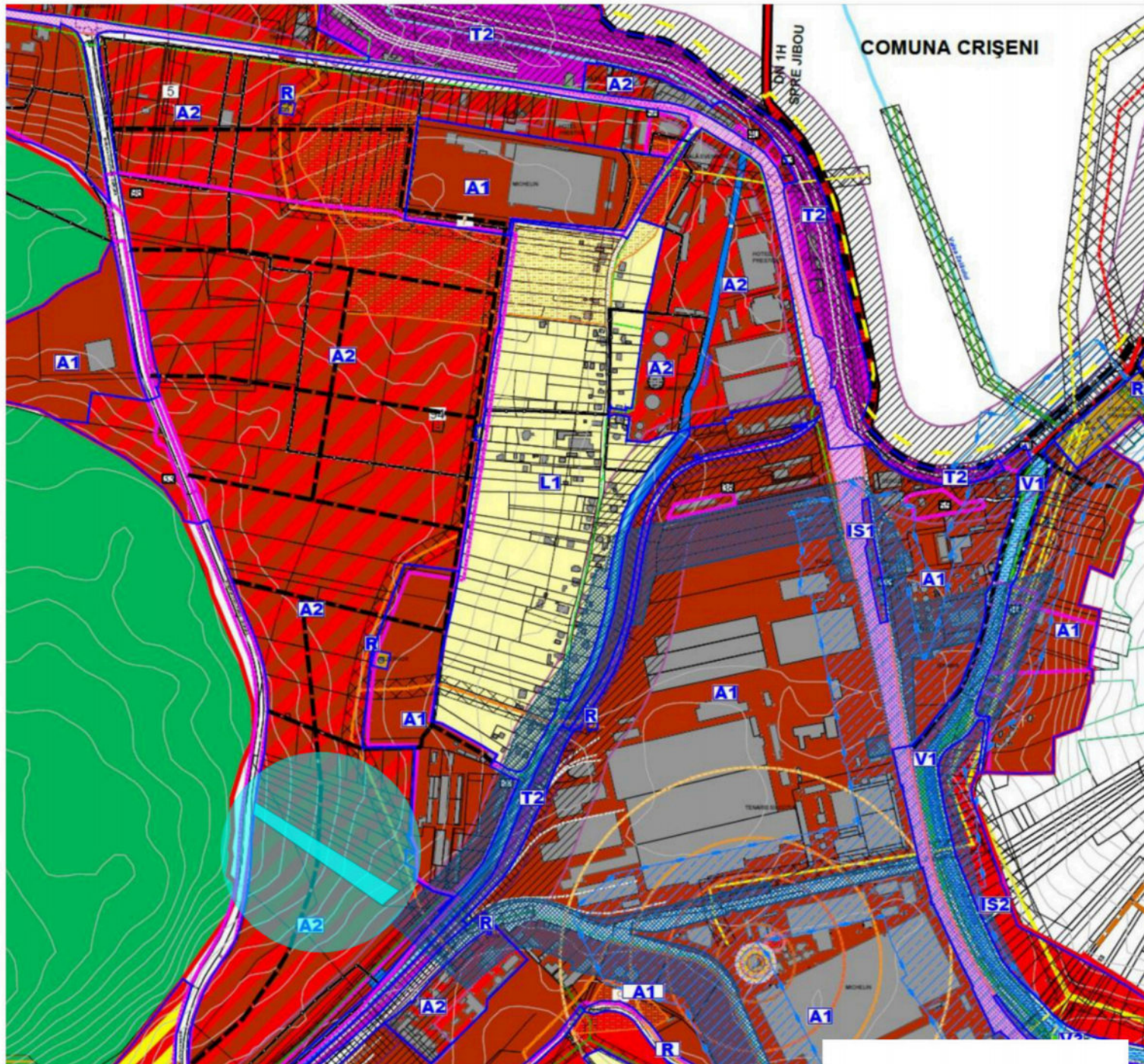
Stabilirea U.T.R.–urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z.- **zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii UTR A2.**



Întocmit :
arh. CORNELIU





AMPLASAMENT STUDIAT

ORDINUL ARH
DIN ROM.
716
Carmen-A
CRIST
Arhitect cu drept

Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit,
transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa.

Verificator

Verificator/Expert

Nume

Semnat

Proiectant general:

ARC ATELIER SRL

loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj
J/12/2046/2013 CUI 31916033



Adresa investitiei:
CENTURA, jud. SALAJ

Scara Titlu proiect:

**ire PUZ in vederea parcelarii
mentarii terenului si
ii cadastrale**

Faza:
PUZ

Sef proiect

arh. Andree

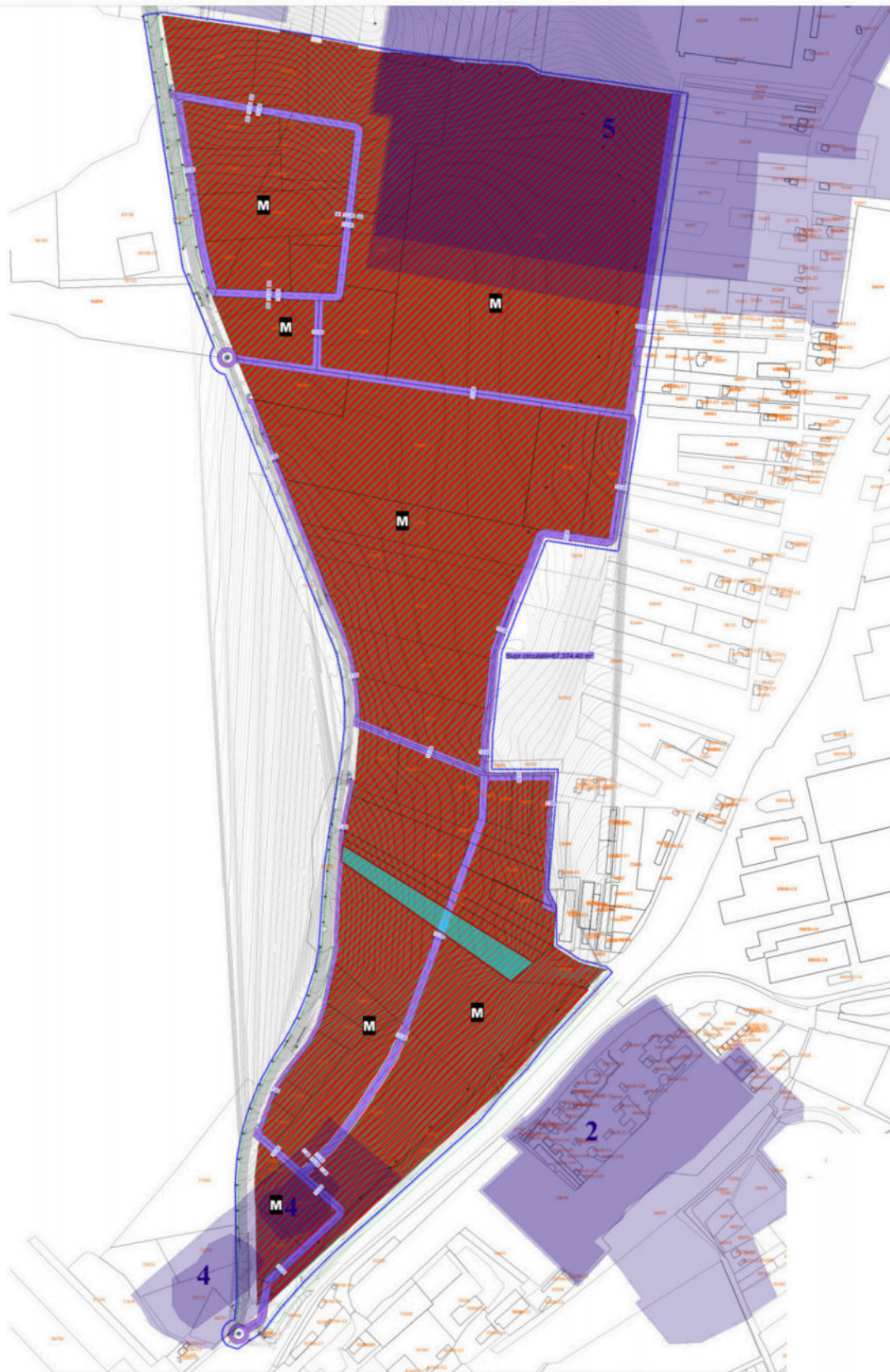
Proiectant

Desenat

ISA:

INCADRARE IN PUG

Plansa
nr. **U2**



AMPLASAMENT STUDIAT

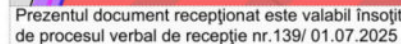


Verificator
Verificator/Expert Nume Semnat
Proiectant general:
ARC ATELIER SRL
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj
J/12/2046/2013 CUI 31916033



Adresa investitiei:
CENTURA, jud. SALAJ

	Nume	Semnat	Scara	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. Andreea			ire PUZ in vederea parcelarii mentarii terenului si ii cadastrale	PUZ
Proiectant					
Desenat					
				ISA: DE INCADRARE IN PUZ INDUSTRIAL ZALAU VEST	Plansa nr. U2/1



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

- ## PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM PUG ZALAU. APROBAT CU HCL NR. 98/27.04.2023

Teren situat în intravilanul localității Zalău, zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior

este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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 obligațiunea 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 accesiuri 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.

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 3^*$ (15 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mpAdc

BILANT TERRITORIAL - EXISTENT

$$S_{\text{TEREN STUDIAT}} = 11500,00 \text{ mp}$$
 $S_{G, \text{EXISTENT}} = 0.00 \text{ mm}$

$S_{C \text{ EXISTENT}} = 0,00 \text{ m/s}$
 $S_{\text{RE-EXISTENT}} = 0,00 \text{ m/s}$

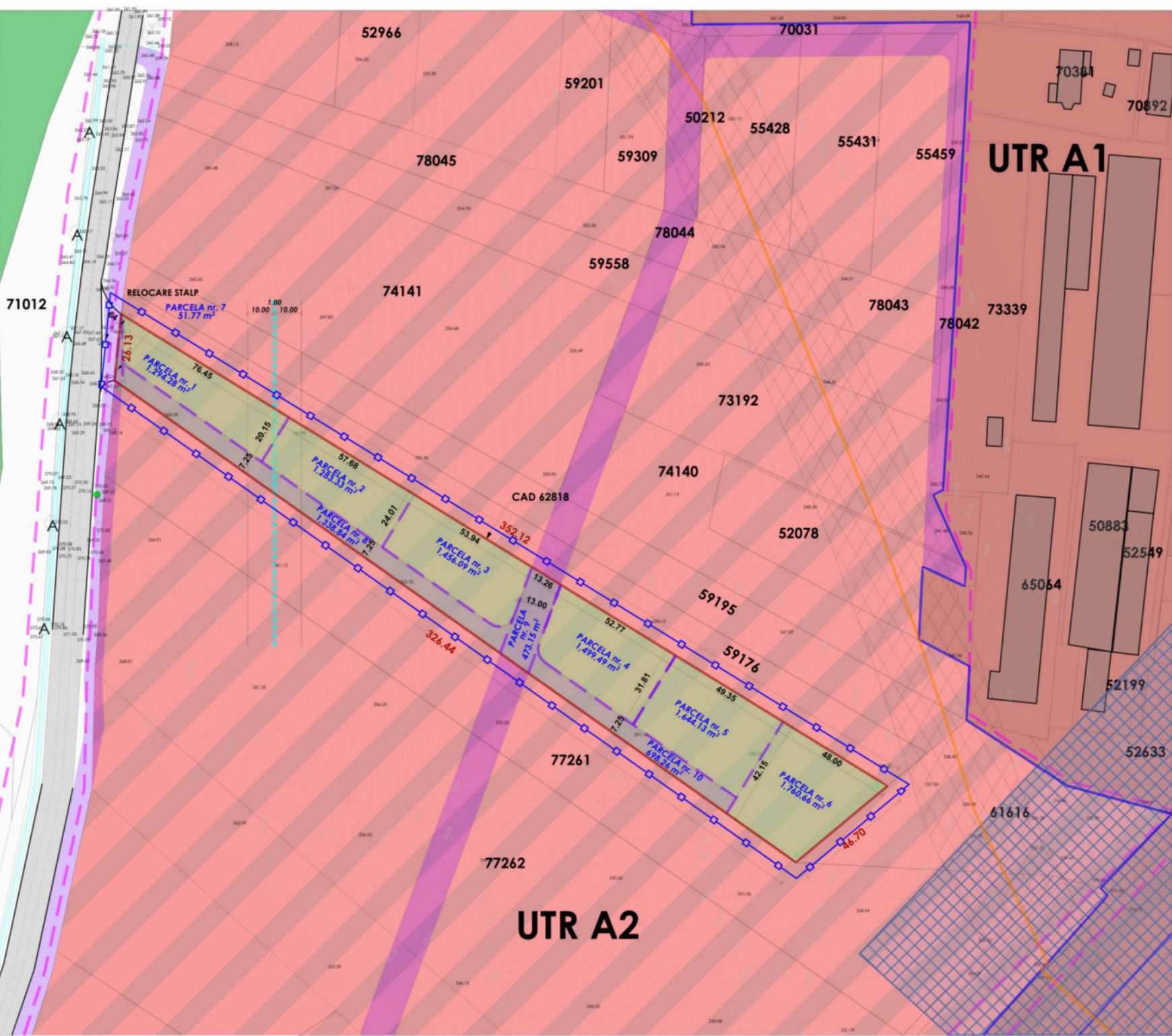
SCD EXISTENT = 0,00 m
BOT = 0,00%

POT_{EXISTENT} = 0,00
OUT = 0,00



Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parti

Verificator			Referat	
Verificator/Expert	Nume	Semnăt		a
Proiectant general:				iect
ARC ATELIER SRL				nr.
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj			Adre	2025
J/12/2046/2013 CUI 31916033			CENIUKA, jud. SALAJ	
	Nume	Semnăt	Scara	Faza:
			Titlu proiect:	PUZ
			Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale	
			a	Plansa
			Titlu plansa:	nr. U3
			SITUATIA EXISTENTA	
			6	



Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.139/ 01.07.2025

- S_{TEREN} =11.500,00 mp
(CF. 62818 _UAT ZALAU; CAD. 62818)

LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ

DELIMITARE UTR - EXISTENTE

LIMITA PUZ/PUD APROBATE

TRASEU EXISTENT CONDUCTA PUBLICA DE ADUCTIUNE APA

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A1 -SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE

A2 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII

DRUMURI PROPUSE PRIN "PUZ PARC INDUDTRIAL ZALAU VEST" - HCL nr. 4/24.01.2022

DRUM EXISTENT - CENTURA ZALAU

CIRCULATII AUTO IN INCINTA

CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

INVENTAR COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

BILANT TERITORIAL - PARCELARE

	SUPRAFATA TEREN [mp]	PROPOS (%)
PARCELA nr. 1- constructibil	1,294.28 m ²	11.25%
PARCELA nr. 2- constructibil	1,283.33 m ²	11.16%
PARCELA nr. 3- constructibil	1,456.09 m ²	12.66%
PARCELA nr. 4- constructibil	1,499.49 m ²	13.04%
PARCELA nr. 5- constructibil	1,644.13 m ²	14.30%
PARCELA nr. 6- constructibil	1,760.66 m ²	15.31%
PARCELA nr. 7- drum - va trece in proprietate publica	51.77 m ²	0.45%
PARCELA nr. 8- drum - proprietate privata	1,338.84 m ²	11.64%
PARCELA nr. 9- drum - va trece in proprietate publica	473.15 m ²	4.11%
PARCELA nr.10- drum - proprietate privata	698.26 m ²	6.07%
TOTAL	11,500.00 m ²	100.00%

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM PUG ZALAU, APROBAT CU HCL NR. 98/27.04.2023

Teren situat în intravilanul localității Zalău, zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2

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; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deserveste 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 CONDITIONĂRI: 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. 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. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigura zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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 DE 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.

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: **H_{max}= D+P+3E* (15 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.

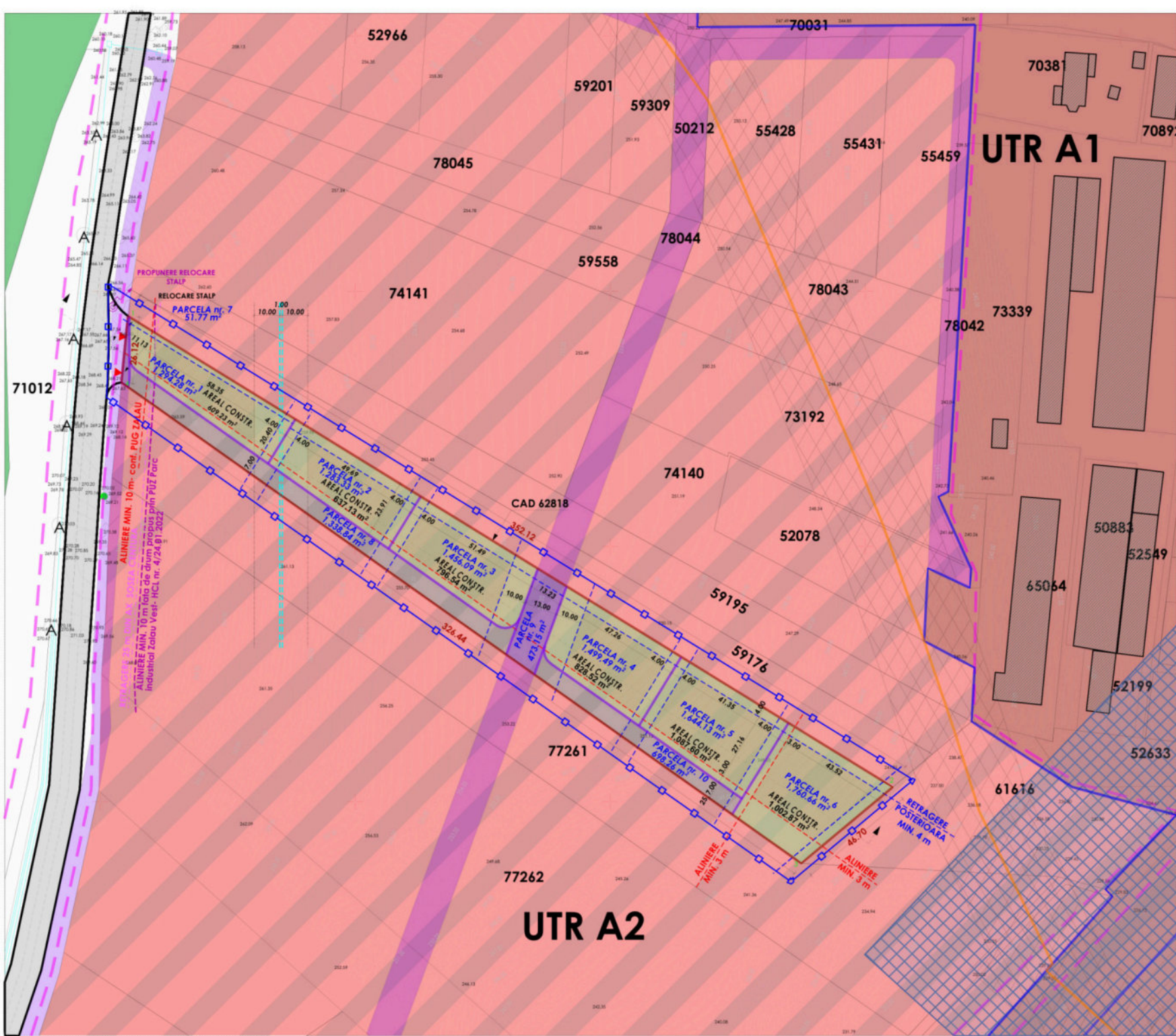
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=

Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transm

Verificator					
Verificator/Expert	Nume	Semnat			
Proiectant general:					
ARC ATELIER SRL					
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj					
J/12/2046/2013 CUI 31916033					
	Nume	Semnat	Scara	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect				Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale	PUZ
Proiectant					
Desenat					
				Titlu plansa:	Plansa
				REGLEMENTARI URBANISTICE - PARCELARE	nr. U4

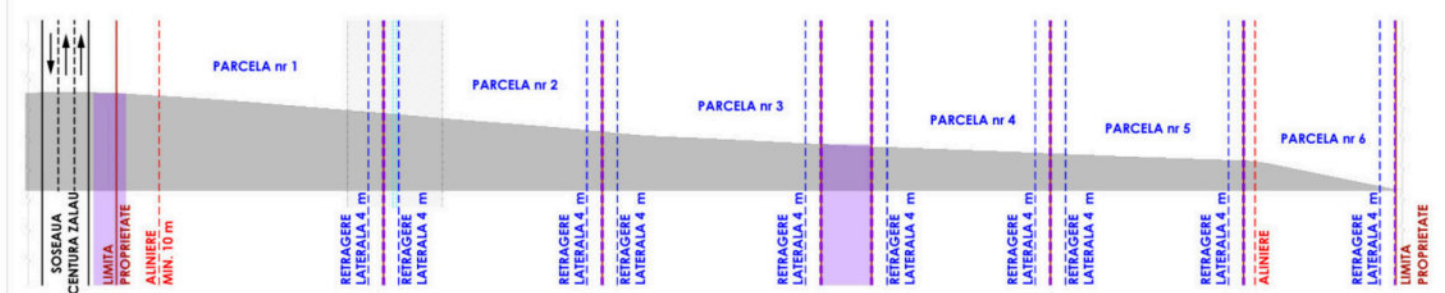


Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.139/ 01.07.2025

INVENTAR COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

SECȚIUNE LONGITUDINALĂ



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
7165
Carmen-Andreea CRISTEA
Arhitect cu drept de semnătură

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM PUG ZALAU. APROBAT CU HCL NR. 98/27.04.2023
Teren situat în intravilanul localității Zalău, zonă de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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.
CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare.
STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max}=D+P+3E^*$ (15 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.
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 mpAdc/mp teren

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- STEREN $S=11.500,00$ mp (CF. 62818 _UAT ZALAU; CAD. 62818)
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ
- DELIMITARE UTR - EXISTENTE
- LIMITA PUZ/PUD APROBATE
- TRASEU EXISTENT CONDUCTA PUBLICA DE ADUCTIUNE APA
- ALINIAMENT MINIM
- A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- A1 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE
- A2 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII
- DRUMURI PROPUSE PRIN "PUZ PARC INDUSTRIAL ZALAU VEST" - HCL nr. 4/24.01.2022
- DRUM EXISTENT - CENTURA ZALAU
- CIRCULATII AUTO IN INCINTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

BILANT TERITORIAL - PARCELE

	PROPUS (mp)	POT MAX (%)	S _C MAX (mp)	AREAL CONSTRUIBIL(mp)
PARCELA nr. 1- construibil	1,294.28 m ²	70.00%	906.00 m ²	609.23 m ²
PARCELA nr. 2- construibil	1,283.33 m ²	70.00%	898.33 m ²	637.13 m ²
PARCELA nr. 3- construibil	1,456.09 m ²	70.00%	1,019.26 m ²	796.54 m ²
PARCELA nr. 4- construibil	1,499.49 m ²	70.00%	1,049.64 m ²	828.52 m ²
PARCELA nr. 5- construibil	1,644.13 m ²	70.00%	1,150.89 m ²	1,087.60 m ²
PARCELA nr. 6- construibil	1,760.66 m ²	70.00%	1,232.46 m ²	1,002.87 m ²
PARCELA nr. 7- drum - va trece in proprietate publica	51.77 m ²			
PARCELA nr. 8- drum - proprietate privata	1,338.84 m ²			
PARCELA nr. 9- drum - va trece in proprietate privata				
PARCELA nr.10- proprietate privata				



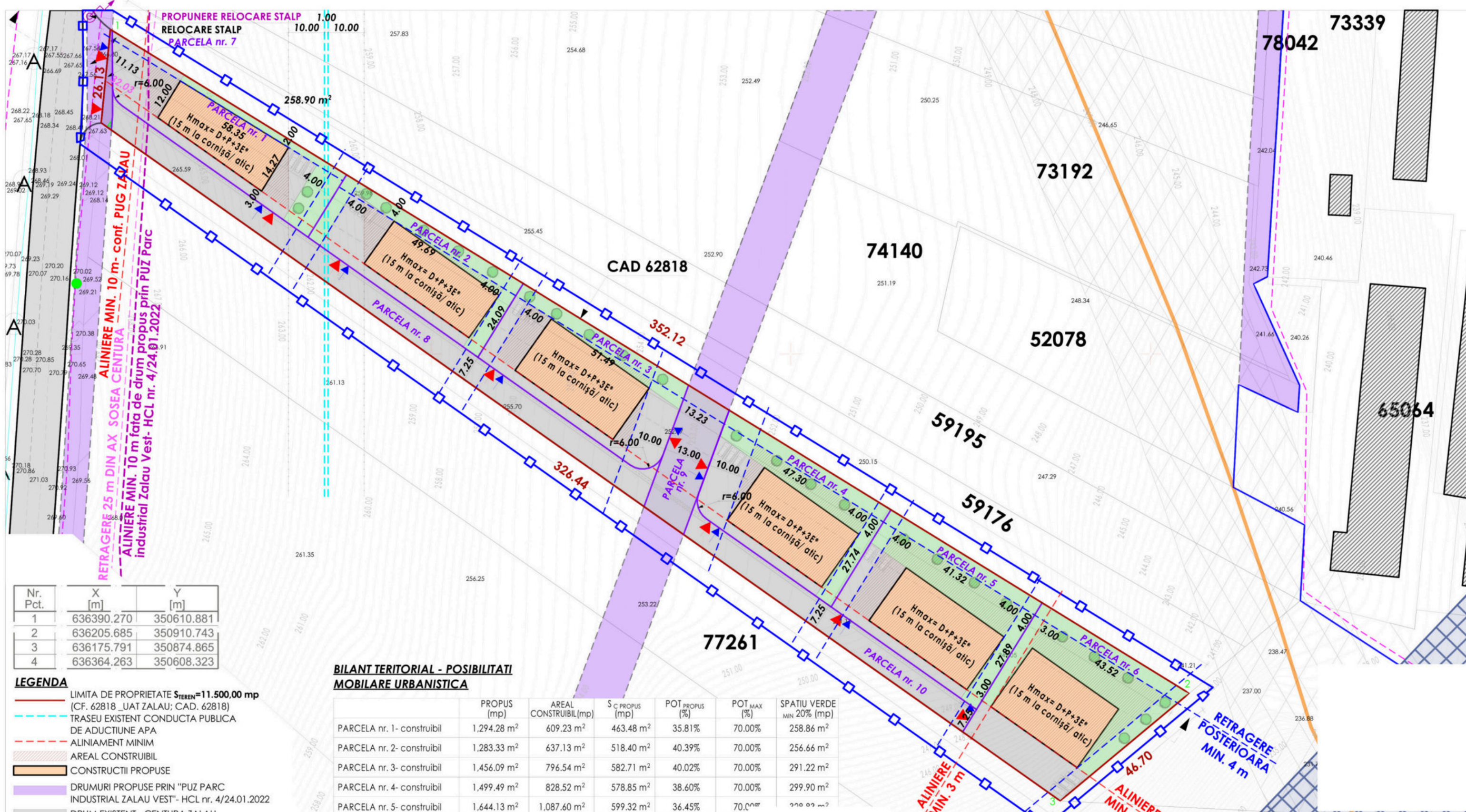
Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transmis

Verificator		
Verificator/Expert	Nume	Semnat
Proiectant general:		
ARC ATELIER SRL		
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj		
J/12/2046/2013 CUI 31916033		



	Nume	Semnat
Sef proiect		
Proiectant		
Desenat		

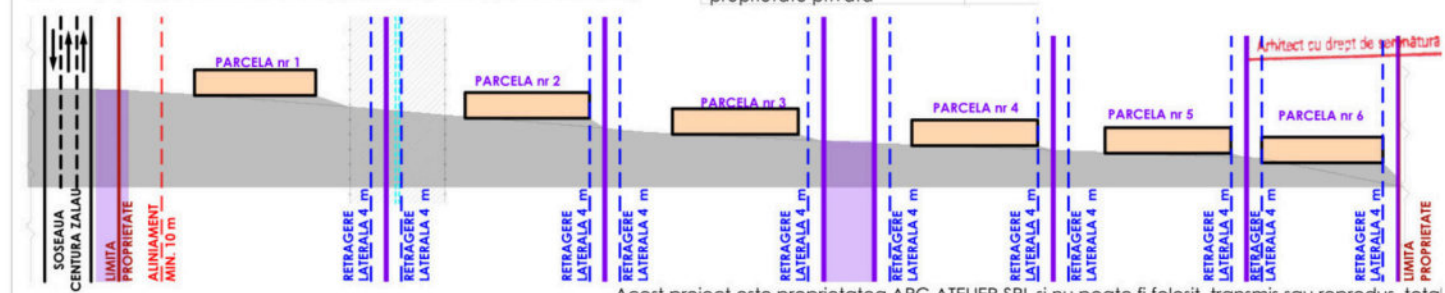
Scara	Titlu proiect: Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale	Faza: PUZ
6	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. U5



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

- LEGENDA**
- LIMITA DE PROPRIETATE $S_{TEREN}=11.500,00$ mp (CF. 62818 _UAT ZALAU; CAD. 62818)
 - TRASEU EXISTENT CONDUCTA PUBLICA DE ADUCTIUNE APA
 - ALINIAMENT MINIM
 - AREAL CONSTRUIBIL
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - DRUMURI PROPUSE PRIN "PUZ PARC INDUSTRIAL ZALAU VEST"- HCL nr. 4/24.01.2022
 - DRUM EXISTENT - CENTURA ZALAU
 - CIRCULATII AUTO/PLATFORME IN INCINTA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
 - SPATII VERZI PROPUSE
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL

SECTIUNE LONGITUDINALA - PROPUNERE MOBILARE



BILANT TERITORIAL - POSIBILITATI MOBILARE URBANISTICA

	PROPUS (mp)	AREAL CONSTRUIBIL (mp)	S _C PROPUS (mp)	POT _{PROPUS} (%)	POT _{MAX} (%)	SPATIU VERDE MIN 20% (mp)
PARCELA nr. 1- construibil	1.294.28 m ²	609.23 m ²	463.48 m ²	35.81%	70.00%	258.86 m ²
PARCELA nr. 2- construibil	1.283.33 m ²	637.13 m ²	518.40 m ²	40.39%	70.00%	256.66 m ²
PARCELA nr. 3- construibil	1.456.09 m ²	796.54 m ²	582.71 m ²	40.02%	70.00%	291.22 m ²
PARCELA nr. 4- construibil	1.499.49 m ²	828.52 m ²	578.85 m ²	38.60%	70.00%	299.90 m ²
PARCELA nr. 5- construibil	1.644.13 m ²	1.087.60 m ²	599.32 m ²	36.45%	70.00%	300.00 m ²
PARCELA nr. 6- construibil	1.760.66 m ²	1.002.87 m ²	588.62 m ²	33.43%	70.00%	300.00 m ²
PARCELA nr. 7- drum - va trece in proprietate publica	51.					
PARCELA nr. 8- drum - proprietate privata	1.338.					
PARCELA nr. 9- drum - va trece in proprietate publica	473.					
PARCELA nr.10- drum - proprietate privata	698.					

Verificator
Verificator/Expert
Proiectant general:
ARC ATELIER SRL
c.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj
12/2046/2013 CUI 31916033

Nume
Semnata
Societatea Comuna
ARC ATELIER SRL
FORESTI CLUJ

Proiect nr.
'2025

Adresa investitor: 100. ZALAU, str.
CENTURA, jud. SALAJ

Scara
1/1000

Titlu proiect:
Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale

Faza:
PUZ

Data
05/2026

Titlu plansa:
REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANISTICA

Plansa nr.
U6



INVENTAR COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	636390.270	350610.881
2	636205.685	350910.743
3	636175.791	350874.865
4	636364.263	350608.323

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE S_{TEREN} **S=11.500,00 mp** (CF. 62818 _UAT ZALAU; CAD. 62818)
- RETEA EXISTENTA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- - - RETEA PROPUSA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- - - TRASEU EXISTENT CONDUCTA PUBLICA DE ADUCTIUNE APA
- - - RETEA APA - DIN PUT SAPAT
- - - RETEA CANALIZARE MENAJERA
- - - RETEA PLUVIALA APE DE PE PLATFORME AUTO
- - - RETEA PLUVIALA APE CONVENTIONAL CURATE
- - - RETEA PLUVIALA APE POTENTIAL IMPURIFICATE
- ⊙ PUT SAPAT
- ⊙ BAZIN VIDANJABIL
- ⊙ SEPARATOR PRODUSE PETROLIERE
- GURI DE SCURGERE

SUPRAFETE

S_{TEREN} = **11.500,00 mp**
S_{CONSTRUITA} = 3 532,00 mp
S_{BETONATA} = 5 495,00 mp
S_{SPATIU VERDE} = 2 473,00 mp

INVENTAR COORDONATE

		X	Y
PARCELA 1	BV	636350.991	350656.533
	S	636378.574	350628.711
	PS	636344.501	350653.762
PARCELA 2	BV	636303.795	350711.286
	S	636307.916	350714.168
	PS	636335.210	350689.593
PARCELA 3	BV	636273.927	350757.667
	S	636278.020	350760.586
	PS	636306.219	350735.979

PARCELA 4	PS	636207.150	350850.701
PARCELA 5	BV	636211.254	350853.601
	S	636252.638	350826.341
	PS	636186.413	350881.941
PARCELA 6	BV	636190.529	350884.831
	S	636226.885	350869.221
	PS	636195.507	350846.971
DRUM INCINTA	S	636195.507	350846.971

Acest proiect este proprietatea ARC ATELIER SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reproducs, total sau partial fara c

Verificator					
Verificator/Expert	Nume		Semnat		
Proiectant general:					oier nr. /202
ARC ATELIER SRL					
loc.Floresti, str. Valea Girboului, nr. 2E, jud. Cluj J/12/2046/2013 CUI 31916033					
				Adresa investimiei: LOC. ZALAU, SII. CENTURA, jud. SALAJ	
			Scara	Titlu proiect:	Faza:
			1/ 1000	Elaborare PUZ in vederea parcelarii si reglementarii terenului si operatiuni cadastrale	PUZ
Sef pro					
Proiect					
Desen				Titlu plansa:	Plans
				REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE UTILITARE	nr. U

