



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

PRIMAR

118

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale / notariale”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 44634/02.06.2026 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 44635/02.06.2026 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 1025/03.11.2025 cu valabilitate până la data de 03.11.2027, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 44635/02.06.2026;

Raportul informării și consultării publicului nr. 44633/02.06.2026, nr., Avizul de oportunitate nr. 2/04.04.2024 precum și Avizul arhitectului șef nr. 3/25.02.2026;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „ *Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale / notariale*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cloșca F.N, pe teren proprietate privată în suprafață de 1.808 mp - intravilan, identificat în: C.F. nr. 63356 Zalău, nr. cad. 63356, C.F. nr. 73403 Zalău, nr. cad. 73403, C.F.

nr. 67419 Zalău, nr. cad. 67419, *beneficiari: Timoc Mihai și soția Timoc Andreea-Roxana, Coste-Pușcaș Lucian și soția Coste-Pușcaș Ioana, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. și Moisi Ionuț-Dumitru*, documentație prevăzută în **Anexa** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

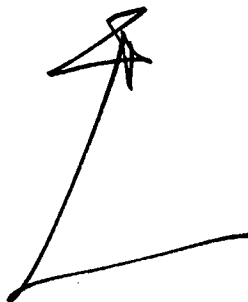
Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

Voturi: _____ "pentru"
_____ "împotriva"
_____ "abțineri"

PRIMAR
Florin Florian

DAP/RH/1 ex.





MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 44634 din 02.06.2026

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI,
ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE , CĂI DE ACCES , AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ,
Operațiuni cadastrale / notariale”**

situat în mun. Zalău, str. Cloșca, FN, pentru imobilul constituit din trei terenuri, proprietăți private ale numiților TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU, în suprafață totală de 1.808,00 mp, înscrise cu nr. cad. 63356 (S = 1 219,00 mp), 73403 (S = 479,00 mp) și 67419 (S = 110,00 mp) în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău, amplasate în intravilanul mun. Zalău.

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

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – ZIR 3 - Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - **UTILIZĂRI ADMISE:** locuire individuală; locuire colectivă; funcțiuni de cult; spații verzi amenajate; amenajări spații pietonale, pasaje pietonale; funcțiuni de învățământ și cercetare; funcțiuni culturale; funcțiuni financiar bancare; comerț en-detail; alimentație publică de dimensiuni reduse; servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică; servicii profesionale; servicii manufacturiere. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante. În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice ZIR, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului ZIR 3. Structuri publicitare conform Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în

concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate. **SUNT INTERZISE:** orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în zonă, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc); lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de întreținere și spălătorii auto; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ / atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic (olărit, pictură etc); anexe ce produc dezagremente - olfactive, vizuale, etc. (de exemplu creșterea animalelor); activități comerciale incomode prin traficul generat; garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului; se interzice conversia funcțională a garajelor (comerț, locuire, etc); activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane. **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Pentru asigurarea aspectului general din ZIR 3, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelarului existent, a tipologiei parcelei existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare. Suprafața medie a parcelelor de 1000,00 mp cu o deschidere medie de 16,00 m. În cazul comasării de parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior. Pentru dezmembrări/parcelări în ZIR 3 este obligatorie emiterea prealabilă a Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea autorizației de construcție: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire. Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. Nu se acordă autorizație de construire parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire). Parcelele existente construite își păstrează caracterul constructibil și dacă sunt sub dimensiunile minime - în măsura în care corespund parcelarului istoric, caracter confirmat de studiul istoric pe parcelă și consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Construcțiile noi pe terenurile libere vor fi retrase de la aliniament, ținând cont de vecinătăți și de frontul de vis-a-vis. Corpurile noi ale clădirilor existente se vor amplasa obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase: se va respecta tipologia existentă în cadrul parcelarului. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici): Se va prelua modelul tradițional de ocupare a

parcele și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat la aliniament, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează; Pentru păstrarea imaginii istorice, pentru clădirile izolate pe parcelă se admite amplasarea pe limită de proprietate, modalitate specifică zonei. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale; Se va respecta distanța minimă de 5,00 m a amplasării construcțiilor față de limita posterioară. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** În funcție de tipologia clădirii se poate extinde volumul existent, sau se poate construi un corp separat. Noua extindere / construcție va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI. În cazul construcțiilor (propușe sau existente) cu cerințe specifice de însorire distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim / din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte se stabilește doar în baza unui studiu de însorire. Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice. Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta). **Amplasarea anexelor:** Pentru anexe retragerea față de limita posterioară este de minim 5,0 m. Este permisă adosarea la împrejurimile opace de pe limitele laterale a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală. Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.). Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500m de imobil, prin prezentarea formelor legale. Numărul de parcaje se va stabili conform H.G. 525/1996, în funcție de construcție. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Realizarea de subsoluri / demisoluri nu se înscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+E și este definit Hmax cornișă în metri, implicit se permit variante precum S+P+E sau P+E+M sau D+P+E, dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streășină / cornișă (cf PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 08/03.04.2018). Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului. În cazul unei a doua construcții pe parcelă, regimul de înălțime al acesteia nu-l va depăși pe cel al construcției existente, va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc) și modul de acoperire al volumului clădirii principale. $Rh_{max} = P+2E$ (10 m la cornișă/atic). Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe). **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Conformarea construcțiilor este cea care, în procesul estetic de creație, generează volumetria și aspectul general al zonelor urbane (silueta urbană), generează relațiile compoziționale intrinseci ale construcțiilor și a relațiilor dintre ele în final rezultând

caracterul și expresia unui țesut urban având amprenta creației, culturii și vieții la un anumit moment istoric. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conf. Legislației în vigoare. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă. Sunt interzise mansardele false. Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale etc). Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și / sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia și respectării gradului de protecție specific construcției. Fațadele orientate spre spații verzi / publice vor fi tratate ca fațade principale. Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație. Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public. Clădirile existente realizate după jumătatea sec XX, care alterează imaginea urbană, prin finisajele fațadelor, trebuie reabilite / recondiționate conform prezentului regulament. Se interzic fațadele-cortină. Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului (învelitoare, elemente constructive), dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică, cu refacerea acestora conform tipologiei și materialelor inițiale / originare. Se vor respecta toate detaliile inițiale ale acoperișurilor cu repararea sistemelor existente, astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadelor, fără să se schimbe poziția inițială. Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public. Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare / restaurare) pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originare / inițiale. Finisajul fațadelor va respecta culorile inițiale determinate prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori astfel încât acestea să fie adecvate cromaticii tradiționale din zonă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii. Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime cu materiale identice ca textură, compoziție și culoare. Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) adecvate caracterului istoric al zonei. Tâmplăriile exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi

păstrate și restaurate / refăcute identic în cazul constatării degradării acestora. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente se execută exclusiv în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de distribuție gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, transport în comun, automate de semnalizare rutieră ori alte instalații sau construcții de aceasta natură. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasat în ganguri, acolo unde acestea există, sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. **SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE:** Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Sălaj. Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc). Spațiile verzi vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde. Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 în ceea ce privește spațiile verzi. **ÎMPREJMUIRI:** În cazul monumentelor istorice și al clădirilor cu grad mare de protecție împrejuririle valoroase din punct de vedere arhitectural vor fi restaurate în aceeași manieră ca și construcțiile pe care le protejează. În refacerea împrejuririi celorlalte construcții, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor. Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau garduri joase decorative. În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor menționate anterior și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea minimă de 1,80m și înălțimea maximă de 2,20m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** • pentru funcțiuni publice: P.O.T.max=50%, C.U.T.max=1,50; • pentru locuire: P.O.T.max=35%, C.U.T.max=1,05. Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE , CĂI DE ACCES , AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**” generat de imobilul situat

în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Cloșca, FN, constituit din trei terenuri, proprietăți private ale numiților TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU, în suprafață totală de 1 808,00 mp, înscrise cu nr. cad. 63356 (S = 1 219,00 mp), 73403 (S = 479,00 mp) și 67419 (S = 110,00 mp) în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău, amplasate în intravilanul mun. Zalău.

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

- **UTR:** FM - Zona mixtă de interes economic cu spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective;
- **regim de construire:**- Locuințe colective (apartamente de locuit / locuințe de serviciu) și zonă mixtă • Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare; • Cofetării, cafenele; • Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.; • Poștă și telecomunicații; • Edituri, centre media; • Activități asociative diverse; • Biblioteci, mediateci; • Centre de recreere în spații acoperite; • Cabinete medicale, consultații sau similar; • Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafea, bar; • Centre comerciale, magazine cu piațetă interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; • Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată; • Birouri; • Aparthotel; • Alte funcțiuni specifice zonei, conform PUZCP. Se consideră construibile parcelele având minimum 1.000,00 mp și un front la stradă de minimum 15 m. ;
- **funcțiuni predominante:** locuințe colective (apartamente de locuit/locuințe de serviciu); servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare; cofetării, cafenele; agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie; poștă și telecomunicații; edituri, centre media; activități asociative diverse; biblioteci, mediateci; centre de recreere în spații acoperite; cabinete medicale, consultații sau similar; alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafea, bar; centre comerciale, magazine cu piațetă interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată; birouri; aparthotel; funcțiuni specifice zonei, etc
- **H_{max propus}** = (1-3)S+P+2E+M (11.50 m la cornișă);
- **P.O.T._{max propus}** = 38%;
- **C.U.T._{max propus}** = 1.80 mp Sd/mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 3 m.;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - față de limita laterală sudică se va respecta o distanță de jumătate din înălțimea la cornișă H/2, dar nu mai puțin de 3 m; față de limita laterală nordică se va respecta o distanță de minimum 3 m (cu excepția rampelor aferente acceselor auto);
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - față de limita posterioară (estică) se va respecta alinierea cu fațada principală a Bisericii „Adormirea Maicii Domnului”

(calculat pe o adâncime de 50 m din punctul cel mai avansat al aliniamentului existent, raportat la str. Cloșca);

- **circulații și accese** - Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Cloșca. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor necarosabile de acces va fi de maxim 8%. Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Pentru fiecare unitate locativă se va asigura minimum 1,5 locuri de parcare / unitate individuală, restul parcărilor fiind dimensionate conform HG 525/1996.

Parcărilor se vor realiza la nivelurile subterane în proporție de 75% din numărul total de locuri de parcare aferente tuturor funcțiunilor implementate. Toate spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

- **echipare tehnico-edilitară** - Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Inițiator

Primarul Municipiului Zalău,

Florin FLORIAN





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 44635 din 02.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI,
ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE , CĂI DE ACCES , AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ,
OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE”**

situat în mun. Zalău, str. Cloșca, FN, pentru imobilul constituit din trei terenuri, proprietăți private ale numiților TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU, în suprafață totală de 1 808,00 mp, înscrise cu nr. cad. 63356 (S = 1 219,00 mp), 73403 (S = 479,00 mp) și 67419 (S = 110,00 mp) în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău, amplasate în intravilanul mun. Zalău.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 44634 din 02.06.2026 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

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

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – ZIR 3 - Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație).

UTILIZĂRI ADMISE: locuire individuală; locuire colectivă; funcțiuni de cult; spații verzi amenajate; amenajări spații pietonale, pasaje pietonale; funcțiuni de învățământ și cercetare; funcțiuni culturale; funcțiuni financiar bancare; comerț en-detail; alimentație publică de dimensiuni reduse; servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică; servicii profesionale; servicii manufacturiere. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante. În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice ZIR, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se

insereze numai funcțiuni caracteristice specificului ZIR 3. Structuri publicitare conform Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate. **SUNT INTERZISE:** orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în zonă, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc); lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de întreținere și spălătorii auto; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ / atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic (olărit, pictură etc); anexe ce produc dezagremente - olfactive, vizuale, etc. (de exemplu creșterea animalelor); activități comerciale incomode prin traficul generat; garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului; se interzice conversia funcțională a garajelor (comerț, locuire, etc); activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.; platforme de precolectare a deșeurilor urbane. **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Pentru asigurarea aspectului general din ZIR 3, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelarului existent, a tipologiei parcelei existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare. Suprafața medie a parcelelor de 1000,00 mp cu o deschidere medie de 16,00 m. În cazul comasării de parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior. Pentru dezmembrări/parcelări în ZIR 3 este obligatorie emiterea prealabilă a Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea autorizației de construcție: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire. Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. Nu se acordă autorizație de construire parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire). Parcelele existente construite își păstrează caracterul construibil și dacă sunt sub dimensiunile minime - în măsura în care corespund parcelarului istoric, caracter confirmat de studiul istoric pe parcelă și consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Construcțiile noi pe terenurile libere vor fi retrase de la aliniament, ținând cont de vecinătăți și de frontul de vis-a-vis. Corpurile noi ale clădirilor existente se vor amplasa obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice

fel. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase: se va respecta tipologia existentă în cadrul parcelarului. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici): Se va prelua modelul tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat la aliniament, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează; Pentru păstrarea imaginii istorice, pentru clădirile izolate pe parcelă se admite amplasarea pe limită de proprietate, modalitate specifică zonei. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale; Se va respecta distanța minimă de 5,00 m a amplasării construcțiilor față de limita posterioară. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** În funcție de tipologia clădirii se poate extinde volumul existent, sau se poate construi un corp separat. Noua extindere / construcție va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI. În cazul construcțiilor (propușe sau existente) cu cerințe specifice de însorire distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim / din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte se stabilește doar în baza unui studiu de însorire. Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice. Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta). **Amplasarea anexelor:** Pentru anexe retragerea față de limita posterioară este de minim 5,0 m. Este permisă adosarea la împrejmuirile opace de pe limitele laterale a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejmuirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală. Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.). Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500m de imobil, prin prezentarea formelor legale. Numărul de parcaje se va stabili conform H.G. 525/1996, în funcție de construcție. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Realizarea de subsoluri / demisoluri nu se înscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+E și este definit Hmax cornișă în metri, implicit se permit variante precum S+P+E sau P+E+M sau D+P+E, dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streășină / cornișă (cf PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 08/03.04.2018). Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului. În cazul unei a doua construcții pe parcelă, regimul de înălțime al acesteia nu-l va depăși pe cel al construcției existente, va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc) și modul de acoperire al volumului clădirii principale. $Rh_{max} = P+2E$ (10 m la cornișă/atic). Pentru culte, se admite depășirea înălțimii

maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe). **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Conformarea construcțiilor este cea care, în procesul estetic de creație, generează volumetria și aspectul general al zonelor urbane (silueta urbană), generează relațiile compoziționale intrinseci ale construcțiilor și a relațiilor dintre ele în final rezultând caracterul și expresia unui țesut urban având amprenta creației, culturii și vieții la un anumit moment istoric. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conf. Legislației în vigoare. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă. Sunt interzise mansardele false. Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale etc). Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și / sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia și respectării gradului de protecție specific construcției. Fațadele orientate spre spații verzi / publice vor fi tratate ca fațade principale. Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație. Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public. Clădirile existente realizate după jumătatea sec XX, care alterează imaginea urbană, prin finisajele fațadelor, trebuie reabilitate / recondiționate conform prezentului regulament. Se interzic fațadele-cortină. Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului (învelitoare, elemente constructive), dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică, cu refacerea acestora conform tipologiei și materialelor inițiale / originare. Se vor respecta toate detaliile inițiale ale acoperișurilor cu repararea sistemelor existente, astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadelor, fără să se schimbe poziția inițială. Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public. Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare / restaurare) pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originare / inițiale. Finisajul fațadelor va respecta culorile inițiale determinate prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori astfel încât acestea să fie adecvate cromaticii tradiționale din zonă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii. Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime cu materiale identice ca textură, compoziție și culoare.

Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) adecvate caracterului istoric al zonei. Tâmplăriile exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate / refăcute identic în cazul constatării degradării acestora. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente se execută exclusiv în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de distribuție gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, transport în comun, automate de semnalizare rutieră ori alte instalații sau construcții de aceasta natură. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasat în ganguri, acolo unde acestea există, sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. **SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE:** Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sălaj. Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc). Spațiile verzi vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde. Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 în ceea ce privește spațiile verzi. **ÎMPREJMUIRI:** În cazul monumentelor istorice și al clădirilor cu grad mare de protecție împrejuririle valoroase din punct de vedere arhitectural vor fi restaurate în aceeași manieră ca și construcțiile pe care le protejează. În refacerea împrejuririi celorlalte construcții, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor. Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau garduri joase decorative. În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor menționate anterior și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea minimă de 1,80m și înălțimea maximă de 2,20m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** • pentru funcțiuni publice: P.O.T.max=50%, C.U.T.max=1,50; • pentru locuire: P.O.T.max=35%, C.U.T.max=1,05. Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Cloșca, FN, constituit din trei terenuri, proprietăți private ale numiților TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU, în suprafață totală de 1 808,00 mp, înscrise cu nr. cad. 63356 (S = 1 219,00 mp), 73403 (S = 479,00 mp) și 67419 (S = 110,00 mp) în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău, amplasate în intravilanul mun. Zalău.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

- $H_{\max \text{ propus}} = (1-3)S+P+2E+M$ (11.50 m la cornișă);
- $P.O.T._{\max \text{ propus}} = 38\%$; $C.U.T._{\max \text{ propus}} = 1.80$ mp Sd/mp teren;

Accese carosabile și pietonale

- **circulații și accese** - Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Cloșca. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor necarosabile de acces va fi de maxim 8%. Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Pentru fiecare unitate locativă se va asigura minimum 1,5 locuri de parcare / unitate individuală, restul parcărilor fiind dimensionate conform HG 525/1996.

Parcările se vor realiza la nivelurile subterane în proporție de 75% din numărul total de locuri de parcare aferente tuturor funcțiunilor implementate. Toate spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

- **echipare tehnico-edilitară** - Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – ZIR 3 - Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație), fiind constituit din trei terenuri, proprietăți private ale numiților TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU, în suprafață totală de 1 808,00 mp, înscrise cu nr. cad. 63356 (S = 1 219,00 mp), 73403 (S = 479,00 mp) și 67419 (S = 110,00 mp) în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău, amplasate în intravilanul mun. Zalău.

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

UTR ZIR3: $P.O.T._{\max} = 35\%$ pentru locuire/ 50% pentru funcțiuni publice;

C.U.T. $_{max} = 1,05 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren pentru locuire} / 1,50 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren pentru funcțiuni publice};$

H $_{max} = P+2E$ (10 m la cornișă/atic);

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

UTR FM: H $_{max} = (1-3)S+P+2E+M$ (11,50 m la cornișă/atic);

P.O.T. $_{max} = 38\%$;

C.U.T. $_{max} = 1,80 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren};$

UTR: FM – Zona mixtă de interes economic cu spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective;

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, farmacii, locuire și altele asemenea.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona locuire – Zona mixtă de interes economic cu spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.– FM

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe colective (apartamente de locuit / locuințe de serviciu);
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Cofetării, cafenele;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.;
- Poștă și telecomunicații;
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere în spații acoperite;
- Cabinete medicale, consultații sau similar;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu piațetă interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
- Birouri;
- Aparthotel;
- Alte funcțiuni specifice zonei, conform PUZCP

Având în vedere natura terenului, se recomandă realizarea construcțiilor adaptate la panta terenului și, prin urmare, distribuirea funcțiilor în cadrul construcțiilor astfel încât să fie valorificate și nivelurile parțial descoperite (subsoluri, demisoluri), acolo unde este posibil, prin dispunerea de funcțiuni complementare locuirii, care nu se vor limita în mod obligatoriu la parcaje și spații tehnice.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiunile complementare vor fi înglobate în construcțiile cu funcțiuni mixte.

Pentru toate utilizările se va obține acordul de mediu conform legii.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze funcționarea celorlalte clădiri existente prin zonele de protecție sanitară necesare.

Se admit structuri publicitare conform Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică, ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care acestea vor fi amplasate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 și care sunt incompatibile cu statutul zonei:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere și spălătorii auto;
- anexe ce produc dezagremente – olfactive, vizuale etc. (de exemplu creșterea animalelor);
- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului;
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în zonă, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc.);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ / atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic – olărit, pictură etc.);
- activități generatoare de disconfort pentru locatari, cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Se interzice conversia funcțională a garajelor (comerț, locuire etc.).

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru autorizare, parcela va îndeplini cumulativ următoarele condiții:

Se consideră construibile parcelele având minimum 1.000,00 mp și un front la stradă de minimum 15 m.

Operațiunile de parcelare sau dezmembrare / alipire a parcelelor existente se vor face cu respectarea configurației parcelarului existent, a tipologiei parcelei existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață), în funcție de destinația construcțiilor viitoare.

Pentru orice operațiune de dezmembrare / alipire sau parcelare este obligatorie emiterea prealabilă a Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea Certificatului de Urbanism: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU, iar la eliberarea autorizației de construire: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu.

Nu se acordă autorizație de construire parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire).

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor nu e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m. Față de circulațiile interioare propuse nu se impune o retragere minimă obligatorie.

Corpurile noi ale clădirilor existente se vor amplasa obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale;

În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează:

- față de limita laterală sudică se va respecta o distanță de jumătate din înălțimea la cornișă $H_c/2$, dar nu mai puțin de 3 m;
- față de limita laterală nordică se va respecta o distanță de minimum 3 m (cu excepția rampelor aferente acceselor auto);

- față de limita posterioară (estică) se va respecta alinierea cu fațada principală a Bisericii „Adormirea Maicii Domnului” (calculat pe o adâncime de 50 m din punctul cel mai avansat al aliniamentului existent, raportat la str. Cloșca).

În cazul generării de șarpantă cu timpan sau lucarne, din considerente volumetrice, raportarea înălțimii se va realiza la cota cornișei acoperișului.

Nivelurile subsolurilor și cele supraterane aferente demisolurilor îngropate / acoperite vor putea să depășească limitele retragerilor instituite prin prezentul regulament. Sunt admise depășiri ale limitelor de retragere în cazul subsolurilor acoperite sau parțial descoperite.

Regimul de înălțime este gândit astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, urmărind să preia regimul de înălțime existent în zonă ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont, de asemenea, de însorire.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt raportat la cota terenului amenajat, dar nu mai puțin decât 6 m, cu respectarea condițiilor de însorire pentru fiecare dintre acestea.

Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente nu vor ascunde/obtura elementele de valoare arhitecturală din zonă, elementele cu valoare estetică sau cele de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor de execuție. Se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau private, în mod direct sau prin servitute ori acord al proprietarilor. Pe amplasamentul ansamblului propus se vor păstra accesele auto și pietonale existente sau autorizate și se vor prevedea accese auto și pietonale noi cu lățime de maxim 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor necarosabile de acces va fi de maxim 8%. Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/ porților situate la parterul clădirilor.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală. Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor / acceselor pietonale, conform planului de situație anexat documentației. Locurile de parcare vor fi amplasate suprateran și subteran. Între construcții, pe adâncimea parcelei, se preconizează o circulație exclusiv pietonală.

Pentru fiecare unitate locativă se va asigura minimum 1,5 locuri de parcare / unitate individuală, restul parcărilor fiind dimensionate conform HG 525/1996.

Parcățile se vor realiza la nivelurile subterane în proporție de 75% din numărul total de locuri de parcare aferente tuturor funcțiunilor implementate. Toate spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Platformele de parcare supraterane vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș etc.).

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis va fi de (1-3)S+P+2E+M și va adăposti spații pentru funcțiuni comerciale, magazine de prezentare, birouri pentru servicii sau similar, respectiv locuințe colective, locuințe de serviciu, etc. Înălțimea construcțiilor la streșină/ atic va fi la max. +11,50m, față de cota +0,00 a clădirilor.

În cadrul înălțimii maxime admise se va putea amplasa un nivel parțial (supantă), la oricare din etajele clădirilor propuse. Se recomandă utilizarea supantei la nivelul acoperișului.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului principal de arhitectura (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului rezidențial. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Acoperișul se va realiza în 4 ape sau terasă. Pentru învelitorile înclinate se va utiliza țiglă ceramică.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului.

Culorile vor fi pastelate, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate sau litere decupate. Acestea vor fi amplasate pe clădiri sau totemuri dedicate signalisticii.

Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație;

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise mansardele false.

Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale etc).

Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice.

Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

Copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pot fi dispuse pe fațade cu respectarea regulamentului local de publicitate aprobat și vor fi adecvate caracterului istoric al zonei.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În interiorul construcției se vor dispune spații destinate colectării deșeurilor, accesibile din spațiile de circulație din incinta sau din drumul public existent.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de distribuție gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, transport în comun, automate de semnalizare rutieră ori alte instalații sau construcții de aceasta natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută exclusiv în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele menționate la punctul anterior.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, amenajările exterioare sau in/pe clădiri în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasate în ganguri, acolo unde acestea există, sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție;

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe ansamblul amplasamentului, spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Sălaj.

Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).

Spațiile verzi vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Realizarea împrejuririlor este opțională. Împrejuririle orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

Pentru construcțiile noi, în vederea păstrării unei coerențe a imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente, iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii sau garduri joase cu rol decorativ.

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- $POT_{max} = 38 \%$;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- $CUT_{max} = 1.80$;

Documentația tehnică - proiect nr. 60/2023 întocmit de FORMATEKTURA S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Alexandru Greceniuc - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000* elaborat de MLPAT¹ și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT².

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1025 din 03.11.2025, cu valabilitate până la data de 03.11.2027, emis în scopul declarat pentru: **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE CĂI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE”**, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. CLOȘCA, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 1025 din 03.11.2025, cu valabilitate până la data de 03.11.2027;

- Extrase de Carte Funciară:

1. teren proprietate privată a numiților Timoc Mihai și soția Timoc Andreea Roxana, Coste Pușcaș Lucian și soția Coste Pușcaș Ioana, înscris în C.F. nr. 63356 Zalău, nr. cad. 63356, în suprafață de 1.219,00 mp;

2. teren proprietate privată a numitei S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L., înscris în C.F. nr. 73403 Zalău, nr. cad. 73403, în suprafață de 479,00 mp;

3. teren proprietate privată a numitului Moisi Ionuț-Dumitru, înscris în C.F. nr. 67419 Zalău, nr. cad. 67419, în suprafață de 110,00 mp cu casă. Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de str. Cloșca.

- Avizul de oportunitate nr. 2 din 04.04.2024, reconfirmat prin adresa nr. 2031 din 14.01.2026;

¹ Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

² Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

- Avizul arhitectului-șef nr. 3 din 25.02.2026, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 25.02.2026, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 8 din 15.12.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj, reconfirmat prin declarație pe propria răspundere nr. 103198/22.12.2025;

- Aviz de amplasament nr. 3638/16.12.2025 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060250703140 din 04.07.2025 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 11 / 16.12.2025 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Zalău, reconfirmat prin declarație pe propria răspundere nr. 103198/22.12.2025;

- Aviz tehnic nr. 16/16.12.2025 emis de către ORANGE ROMÂNIA S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A., reconfirmat prin declarație pe propria răspundere nr. 103198/22.12.2025;

- Aviz de principiu nr. 1062 din 03.07.2025 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 7156 din 17.12.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 169 din 05.02.2026 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 499155 din 02.03.2025 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 261060/24.12.2024;

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. GRRRA/5151/18.12.2025 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 3930372 din 09.02.2026 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 183/ 2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Studiu geotehnic preliminar nr. 30/martie 2023 întocmit de către ing. geolog Alexandra Andreka- S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.;

-Aviz nr. 9 din 16.12.2025 emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Sălaj, reconfirmat prin declarație pe propria răspundere nr. 103198/22.12.2025;

-Aviz favorabil nr. 15383 din 12.02.2026 emis de către Serviciul de Telecomunicații Speciale - Unitatea Militară 0500 București;

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitată factura 1042395 din 17.02.2026.

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

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

Având în vedere toate cele de mai sus, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre în vederea aprobării „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE , CĂI DE ACCES , AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI , OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**” având ca beneficiari TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROIECT 2D S.R.L. și MOISI IONUȚ-DUMITRU.

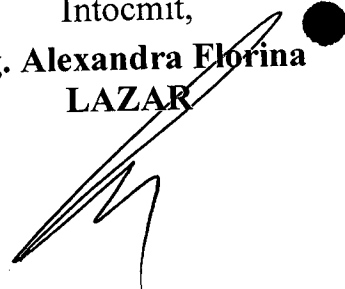
ARHITECT-ȘEF
Arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



ȘEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
Ing. Alexandra Florina
LAZAR





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 44633 din 02.06.2026

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE , CĂI DE ACCES , AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI , OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE”

situat în mun. Zalău, str. Cloșca, FN, pentru imobilul constituit din trei terenuri, proprietăți private ale numiților TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU, în suprafață totală de 1 808,00 mp, înscrise cu nr. cad. 63356 (S = 1 219,00 mp), 73403 (S = 479,00 mp) și 67419 (S = 110,00 mp) în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău, amplasate în intravilanul mun. Zalău.

Beneficiar: TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA împreună cu COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA cu domiciliul în mun. Zalău

S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. cu sediul în mun. Zalău

MOISI IONUȚ-DUMITRU cu domiciliul în mun. Zalău

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

Amplasament

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – ZIR 3 - Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație).

Amplasamentul este constituit din trei terenuri, în suprafață totală de 1 808,00 mp, după cum urmează:

- teren proprietate privată a numiților Timoc Mihai și soția Timoc Andreea Roxana, Coste Pușcaș Lucian și soția Coste Pușcaș Ioana, înscris în C.F. nr. 63356 Zalău, nr. cad. 63356, în suprafață de 1.219,00 mp;
- teren proprietate privată a numitei S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L., înscris în C.F. nr. 73403 Zalău, nr. cad. 73403, în suprafață de 479,00 mp;
- teren proprietate privată a numitului Moisi Ionuț-Dumitru, înscris în C.F. nr. 67419 Zalău, nr. cad. 67419, în suprafață de 110,00 mp cu casă.

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de str. Cloșca.

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

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

- CU nr. 1025 din 03.11.2025 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 2 din 04.04.2024, reconfirmat prin adresa nr. 2031 din 14.01.2026.

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 05.12.2024- 10.01.2025.

În data de 05.12.2024 s-a emis anunțul public nr. 97073 cu privire la intenția beneficiarului TIMOC MIHAI pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**”, situat în mun. Zalău, str. Cloșca, FN.

Acest anunț public a fost afișat în data de 05.12.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 05.12.2024 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 26.12.2024 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 10.01.2025.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 29.08.2025-29.09.2025.

S-a întocmit anunțul public nr. 67034 din 29.08.2025 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 29.08.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*), iar prin grija beneficiarului, în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

După publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 29.08.2025, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații cu Publicul* până în data de 15.09.2025 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă.

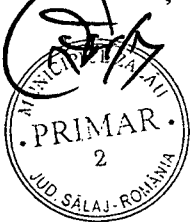
Astfel, **cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, drept pentru care se întocmește prezentul ***Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor*** privind documentația de urbanism P.U.Z. pentru „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI**

**CAROSABILE ȘI PIETONALE , CĂI DE ACCES , AMENAJARE SPAȚII VERZI,
ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ,
OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE”, situat în mun. Zalău, str. Cloșca,
nr. F.N.**

VICEPRIMAR

Călin-Cristian

FORT



ARHITECT-ȘEF

arh. Elena-Mădălina

CÎMPEAN

ȘEF SERVICIU

Alexandru-Marian

RADU

Întocmit,

Ing. Alexandra Florina

LAZAR

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1025 din 03.11.2025

În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE CĂI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE - cu pastrarea avizelor emise in baza CU nr. 896 din 05.09.2023

Ca urmare a cererii nr. 78579 din 06.10.2025 adresată de TIMOC MIHAI, cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal

sc. et. ap. telefon/fax e-mail
Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Cloșca nr. FN bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin

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 proprietate privată a numiților Timoc Mihai și soția Timoc Andreea Roxana, Coste Pușcaș Lucian și soția Coste Pușcaș Ioana, înscris în C.F. nr. 63356 Zalău, nr. cad. 63356, în suprafață de 1.219,00 mp, teren proprietate privată a numitei S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L., înscris în C.F. nr. 73403 Zalău, nr. cad. 73403, în suprafață de 479,00 mp și teren proprietate privată a numitului Moisi Ionuț Dumitru, înscris în C.F. nr. 67419 Zalău, nr. cad. 67419, în suprafață de 110,00 mp cu casă, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În C.F. nr. 73403 Zalău se notează sub B3,B5,B6,B7 interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, restructurare, amenajare, construire, demolare, alipire, în favoarea: UNICREDIT BANK S.A. În C.F.-urile 63356 și 67419 nu sunt notate sarcini; În C.F. nr. 73403 este notată ipotecă sub C1, C3, C4, C6, C7 în favoarea UNICREDIT BANK S.A. Sub C2 și C5 se notează existența actului adițional la contractul de ipotecă.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – ZIR 3 - Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație).-Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău; Categoria de folosință conform C.F.-uri - curți construcții, arabil și livadă;

3. REGIMUL TEHNIC:

UTILIZĂRI ADMISE: locuire individuală; locuire colectivă; funcțiuni de cult; spații verzi amenajate; amenajări spații pietonale, pasaje pietonale; funcțiuni de învățământ și cercetare; funcțiuni culturale; funcțiuni financiar bancare; comerț en-detail; alimentație publică de dimensiuni reduse; servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică; servicii profesionale; servicii manufacturiere. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante. În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice ZIR, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului ZIR 3. Structuri publicitare conform Regulamentul de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afășaj în Municipiul Zalău, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate. SUNT INTERZISE: orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în zonă, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc); lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de întreținere și spălătorii auto; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ / atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic (olărit, pictură etc); anexe ce produc dezagremente - olfactive, vizuale, etc. (de exemplu creșterea animalelor); activități comerciale incomode prin traficul generat; garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului; se interzice conversia funcțională a garajelor (comerț, locuire, etc); activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru asigurarea aspectului general din ZIR 3, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelarului existent, a tipologiei parcelei existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare. Suprafața medie a parcelelor de 1000,00 mp cu o deschidere medie de 16,00 m. În cazul comasării de parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior. Pentru dezmembrări/parcelări în ZIR 3 este obligatorie emiterea prealabilă a Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea autorizației de construcție: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire. Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu. Nu se acordă autorizație de construire parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire). Parcelele existente construite își păstrează caracterul construit și dacă sunt sub dimensiunile minime - în măsura în care corespund parcelarului istoric, caracter confirmat de studiul istoric pe parcelă și consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Construcțiile noi pe terenurile libere vor fi retrase de la aliniament, ținând cont de vecinătăți și de frontul de vis-a-vis. Corpurile noi ale clădirilor existente se vor amplasa obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexe de orice fel. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase: se va respecta tipologia existentă în cadrul parcelarului. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici): ■ Se va prelua modelul tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat la aliniament, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează; ■ Pentru păstrarea imaginii istorice, pentru clădirile izolate pe parcelă se admite amplasarea pe limită de proprietate, modalitate specifică zonei. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale; ■ Se va respecta distanța minimă de 5,00 m a amplasării construcțiilor față de limita posterioară. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: În funcție de tipologia clădirii se poate extinde volumul existent, sau se poate construi un corp separat. Noua extindere / construcție

va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI. În cazul construcțiilor (propușe sau existente) cu cerințe specifice de însoțire distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim / din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte se stabilește doar în baza unui studiu de însoțire. Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice. Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta). Amplasarea anexelor: ■ Pentru anexe retragerea față de limita posterioară este de minim 5,0 m. ■ Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie. CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală. Întrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.). Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500m de imobil, prin prezentarea formelor legale. Numărul de parcaje se va stabili conform H.G. 525/1996, în funcție de construcție. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Realizarea de subsoluri / demisoluri nu se înscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+E și este definit H_{max} cornișă în metri, implicit se permit variante precum S+P+E sau P+E+M sau P+E+M sau D+P+E, dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streășină / cornișă (cf PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 08/03.04.2018). Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului. În cazul unei a doua construcții pe parcelă, regimul de înălțime al acesteia nu-l va depăși pe cel al construcției existente, va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc) și modul de acoperire al volumului clădirii principale. Rh max = P+2E (10 m la cornișă/atic). Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe). ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Conformarea construcțiilor este cea care, în procesul estetic de creație, generează volumetria și aspectul general al zonelor urbane (șilueta urbană), generează relațiile compoziționale intrinseci ale construcțiilor și a relațiilor dintre ele în final rezultând caracterul și expresia unui țesut urban având amprenta creației, culturii și vieții la un anumit moment istoric. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conf. Legislației în vigoare. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă. Sunt interzise mansardele false. Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale etc). Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și / sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia și respectării gradului de protecție specific construcției. Fațadele orientate spre spații verzi / publice vor fi tratate ca fațade principale. Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație. Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public. Clădirile existente realizate după jumătatea sec XX, care alterează imaginea urbană, prin finisajele fațadelor, trebuie reabilite / recondiționate conform prezentului regulament. Se interzic fațadele-cortină. Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului (invelitoare, elemente constructive), dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică, cu refacerea acestora conform tipologiei și materialelor inițiale / originare. Se vor respecta toate detaliile inițiale ale acoperișurilor cu repararea sistemelor existente, astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadelor, fără să se schimbe poziția inițială. Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public. Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții (conservare / restaurare) pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originare / inițiale. Finisajul fațadelor va respecta culorile inițiale determinate prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori astfel încât acestea să fie adecvate cromaticii tradiționale din zonă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii. Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime cu materiale identice ca textură, compoziție și culoare. Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) adecvate caracterului istoric al zonei. Tâmplăriile exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate / refăcute identic în cazul constatării degradării acestora. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente se execută exclusiv în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de distribuție gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, transport în comun, automate de semnalizare rutieră ori alte instalații sau construcții de aceasta natură. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasate în ganguri, acolo unde acestea există, sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sălaj. Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc). Spațiile verzi vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde. Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 în ceea ce privește spațiile verzi. ÎMPREJMUIRI: În cazul monumentelor istorice și al clădirilor cu grad mare de protecție împrejuririle valoroase din punct de vedere arhitectural vor fi restaurate în aceeași manieră ca și construcțiile pe care le protejează. În refacerea împrejuririi celorlalte construcții, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Se

interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmirilor. Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau garduri joase decorative. În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor menționate anterior și respectarea înălțimii împrejmirilor adiacente. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea minimă de 1,80m și înălțimea maximă de 2,20m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** • pentru funcțiuni publice: P.O.T.max=50%, C.U.T.max=1,50; • pentru locuire: P.O.T.max=35%, C.U.T.max=1,05. Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției (H.G. nr. 525/1996, art. 25). Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să respecte prevederile Hotărârii nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 4. În vederea lucrărilor de sistematizare pe verticală a terenului, dacă natura acestuia impune realizarea unui zid de sprijin, atunci se va prezenta un Studiu de stabilitate generală a zidului de sprijin, respectiv documentație tehnică, verificate conform legislației în vigoare. În situația în care, natura terenului impune realizarea unui zid de sprijin pe limita de proprietate/separație, atunci, potrivit prevederilor art. 662 din Codul Civil, în lipsa unor dispoziții legale, a regulilor de urbanism sau a obiceiului locului, înălțimea zidului comun se stabilește de părți, dar fără a depăși 2 m, socotindu-se și coama zidului. Pentru aceasta, este necesar acordul autentificat al vecinilor. Pentru același obiectiv de investiție și pentru același imobil cu suprafața totală de 1 808,00 mp a fost emis anterior certificatul de urbanism nr. 896 din 05.09.2023, valabil până în data de 05.09.2025. Prin urmare, pentru cazul în care nu există modificări ale soluției tehnice avizate inițial, avizele și acordurile obținute în baza certificatului de urbanism nr. 896 din 05.09.2023 se vor putea reconfirma de către entitățile emitente în baza prevederilor art. 56, alin. (3¹) și (3²) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE CĂI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

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

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

- alimentare cu apă
 canalizare
 alimentare cu energie electrică
 alimentare cu energie termică

- gaze naturale
 telefonizare
 salubritate
 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;

•Acord UNICREDIT BANK S.A.;

•Documentația PUZ se va întocmi pe toți proprietarii de drept real asupra imobilelor studiate;

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

•Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU);

•Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.;

•O.C.P.I. (recepția lucrărilor topografice);

•Aviz S.G.A.;

•Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Național Sălaj;

•Aviz Poliția Rutieră;

•Avizul Arhitectului Șef;

•Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi;

•Aviz/acord STS;

•Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;

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

•Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

•Ridicări topografice întocmite de topograf autorizat;

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

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

Taxă aviz Comisia de Urbanism;

Costuri conform Art. 59, alin. (2) din Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

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

PRIMAR,
Florin Florian

Florin
Florin
L.S.
Digitally signed by
Florin Florian
Date: 2025.11.11
16:35:07 +02'00'

SECRETAR GENERAL,
Marina-Bianca Fazacaș

Fazacas
Marina-Bianca
Digitally signed by
Fazacas Marina-Bianca
Date: 2025.11.11 12:16:43
+02'00'

ARHITECT ȘEF,
Arh.Elena-Mădălina Cîmpean

Cîmpean Elena-
Madalina
Digitally signed by
Arh.Elena-Mădălina Cîmpean
Date: 2025.11.07 13:34:07 +02'00'

ȘEF SERVICIU,
Alexandru-Marian Radu

Onofreiciuc Raluca-Viorica
Digitally signed by Onofreiciuc Raluca-
Viorica
Date: 2025.11.05 12:06:41 +02'00'

Achitat taxa de 28,68 lei, conform plății cu cardul nr. 527820743950 din 2025-10-05 23:57:23

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,
Lazar Alexandra

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,

.....

L.S.

SECRETAR GENERAL,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Primăria Municipiului ZALĂU
Nr. 20566 din 12.03.2026

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de TIMOC MIHAI cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău, înregistrată cu nr. 103198 din 22.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 3 din 25.02.2026

pentru Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Cloșca, FN, constituit din trei terenuri, proprietăți private ale numiților TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU, în suprafață totală de 1 808,00 mp, înscrise cu nr. cad. 63356 (S = 1 219,00 mp), 73403 (S = 479,00 mp) și 67419 (S = 110,00 mp) în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău, amplasate în intravilanul mun. Zalău.

Inițiator: TIMOC MIHAI și soția TIMOC ANDREEA-ROXANA, COSTE-PUȘCAȘ LUCIAN și soția COSTE-PUȘCAȘ IOANA, S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L. împreună cu MOISI IONUȚ-DUMITRU cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,

Proiectant: FORMATEKTURA S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, loc. Jibou, Str. Băilor, nr. 47

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alexandru-Ivan Greceniuc

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – ZIR 3 - Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație).

Amplasamentul este constituit din trei terenuri, în suprafață totală de 1 808,00 mp, după cum urmează:

- teren proprietate privată a numiților Timoc Mihai și soția Timoc Andreea Roxana, Coste Pușcaș Lucian și soția Coste Pușcaș Ioana, înscris în C.F. nr. 63356 Zalău, nr. cad. 63356, în suprafață de 1.219,00 mp;

- teren proprietate privată a numitei S.C. HORIZONT PROJECT 2D S.R.L., înscris în C.F. nr. 73403 Zalău, nr. cad. 73403, în suprafață de 479,00 mp;

- teren proprietate privată a numitului Moisi Ionuț-Dumitru, înscris în C.F. nr. 67419 Zalău, nr. cad. 67419, în suprafață de 110,00 mp cu casă. Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de str. Cloșca.

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

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

- **UTR:** ZIR 3 - Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație);
- **regim de construire:** locuire individuală; locuire colectivă; funcțiuni de cult; spații verzi amenajate; amenajări spații pietonale, pasaje pietonale; funcțiuni de învățământ și cercetare; funcțiuni culturale; funcțiuni financiar bancare, comerț en-detail; alimentație publică de dimensiuni reduse; servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică; servicii profesionale; servicii manufacturiere; Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții: suprafața medie de 1000,00 mp cu o deschidere medie de 16,00 m.
- **funcțiuni predominante:** locuire individuală, locuire colectivă ;
- **H_{max} = Rh_{max} = P+2E** (10 m la cornișă/atic). Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe);
- **pentru funcțiuni publice:** P.O.T.max= 50%, C.U.T.max=1,50;
- **pentru locuire:** P.O.T.max= 35%, C.U.T.max=1,05;
- **retragerea minimă față de aliniament și limitele laterale** - Se va prelua modelul tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat la aliniament, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează; Pentru păstrarea imaginii istorice, pentru clădirile izolate pe parcelă se admite amplasarea pe limită de proprietate, modalitate specifică zonei. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale; ;
- **retragere minime față de limitele posterioare** - 5,00 m a amplasării construcțiilor față de limita posterioară .

Prevederi P.U.Z. propuse:

- **UTR:** FM - Zona mixtă de interes economic cu spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective;
- **regim de construire:**- Locuințe colective (apartamente de locuit / locuințe de serviciu) și zonă mixtă • Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare; • Cofetării, cafenele; • Agenții imobiliare , întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.; • Poștă și telecomunicații; • Edituri, centre media; • Activități asociative diverse; • Biblioteci,

mediateci;• Centre de recreere în spații acoperite;• Cabinete medicale, consultații sau similar;• Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar;• Centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;• Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;• Birouri;• Aparthotel;• Alte funcțiuni specifice zonei, conform PUZCP ; Se consideră construibile parcelele având minimum 1.000,00 mp și un front la stradă de minimum 15 m. ;

- **funcțiuni predominante:** locuințe colective(apartamente de locuit/locuințe de serviciu); servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare; cofetării, cafenele; agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactura fină, croitorie, marochinărie; poștă și telecomunicații; edituri, centre media; activități asociative diverse; biblioteci, mediateci; centre de recreere în spații acoperite; cabinete medicale, consultații sau similar; alimentație publică:restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar; centre comerciale, magazine cu plazza interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată; birouri; aparthotel; funcțiuni specifice zonei, etc
- **H_{max propus}** = (1-3)S+P+2E+M (11.50 m la cornișă);
- **P.O.T._{max propus}** = 38%;
- **C.U.T._{max propus}** = 1.80 mp Sd/mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 3 m.;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - față de limita laterală sudică se va respecta o distanță de jumătate din înălțimea la cornișă Hc/2, dar nu mai puțin de 3 m; față de limita laterală nordică se va respecta o distanță de minimum 3 m (cu excepția rampelor aferente acceselor auto);
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - față de limita posterioară (estică) se va respecta alinierea cu fațada principală a Bisericii "Adormirea Maicii Domnului" (calculat pe o adâncime de 50 m din punctul cel mai avansat al aliniamentului existent, raportat la str. Cloșca);
- **circulații și accese** - Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Cloșca. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor necarosabile de acces va fi de maxim 8%. Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Pentru fiecare unitate locativă se va asigura minimum 1,5 locuri de parcare / unitate individuală, restul parcărilor fiind dimensionate conform HG 525/1996.

Parcărilor se vor realiza la nivelurile subterane în proporție de 75% din numărul total de locuri de parcare aferente tuturor funcțiunilor implementate. Toate spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

- **echipare tehnico-edilitară** - Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

FAVORABIL

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, elaborate în scopul de „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**” pentru imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Cloșca, F.N., constituit din trei terenuri, în suprafață totală de 1 808,00 mp, amplasate în intravilanul mun. Zalău, înscrise cu nr. cad. 63356, 73403 și 67419 în C.F. nr. 63356, 73403, respectiv 67419 Zalău. Prezentele avize sunt valabile numai împreună cu planșele de reglementări anexate și vizate spre neschimbare.

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.

Prezentele avize sunt avize tehnice și pot fi folosite numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

Prezentele avize sunt valabile de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1025 din 03.11.2025, emis de Primăria Municipiului Zalău.

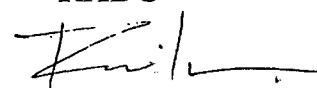
Viceprimar,
Călin-Cristian



Arhitect-Șef,
Arh. Elena- Mădălina

CÎMPEAN


Șef Serviciu,
Alexandru Marian

RADU


Întocmit,
Alexandra Florina
LAZAR
