



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

Formular F1 - Aviz de oportunitate

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Primăria Municipiului ZALĂU
Nr. 79504 din 08.10.2025

Aprobat,
Primar
Florin FLORIAN



Ca urmare a cererii adresate de către SC ACTIV TRADING S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Brădetului, nr. 9B, telefon 0742 016 911, înregistrată cu nr. 67641 din 02.09.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 9 din 02.10.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**SCHIMBARE UTR DIN SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE/SERVICII/COMERȚ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L3a**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Avram Iancu, nr. 29, constituit din teren în suprafață totală de 2 058,00 mp, proprietate privată a S.C. ACTIV TRADING S.R.L., înscris în C.F. nr. 56015 Zalău cu nr. cad. 56015, amplasat în intravilan,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa A.03.3 Reglementări urbanistice/zonificare funcțională* – teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat la nord, vest și est de proprietăți private, la sud de str. Pictor Ioan Sima. Teritoriul studiat va conține zonele de interes și parcelele adiacente, delimitate de străzi, limite de UTR sau limite naturale (Valea Meseșului).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform P.U.G. Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în intravilan – zona de instituții publice și servicii, subzonă instituții publice/servicii/comerț cu regim mediu de înălțime- IS2.

Actuala documentație de urbanism are ca scop reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor cu drumuri carosabile și alei pietonale, asigurarea utilităților și propunerea unor indici urbanistici (POT și CUT) care să asigure condițiile de construibilitate pentru amplasarea unei clădiri cu funcțiuni mixte (locuințe și servicii/ birouri) prin schimbare UTR din IS2 în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare - UTR L3a.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru UTR IS2 – zona instituții publice și servicii IS, subzonă instituții publice/servicii/comerț cu regim mediu de înălțime – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici ce vor trebui respectați ca valori maxime:

$$P.O.T._{max} = 50\%; \quad C.U.T._{max} = 3,00;$$

$$H_{max} = D + P + 4E \text{ (16,5 m la cornișă/atic)}$$

Prin soluția prezentată la faza de obținere a avizului de oportunitate pentru actualul PUZ s-au propus următorii indici urbanistici:

$$P.O.T._{propus} = 40,00\%; \quad C.U.T._{propus} = 1,80;$$

$$H_{propus} = D + P + 4E \text{ (16,50 m la cornișă/atic)}.$$

Posibilitatea implementării acestor limite maxime enumerate anterior se va studia până la etapa de finalizare a propunerilor preliminare, iar ulterior acestei etape se vor completa cu toate observațiile și sugestiile acceptate, rezultate în urma parcurgerii etapelor de informare și consultare a publicului și în urma obținerii avizelor solicitate prin CU, urmând ca aprobarea finală a tuturor indicilor și parametrilor construcției/construcțiilor propuse, împreună cu limitele de amplasare a acestora în interiorul zonei studiate prin PUZ, să se realizeze la faza de obținere a avizului arhitectului-șef.

Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul zonei prin raportare la silueta urbană existentă, ritmul creat de volumele construcțiilor existente și propuse, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție (str. Corneliu Coposu, str. Avram Iancu și str. Pictor Ioan Sima), fără a altera imaginea specifică a zonei.

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

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

Spațiile astfel generate în proximitatea sau în interiorul zonei studiate prin PUZ, precum zona de acces dinspre str. Pictor Ioan Sima sau orice alte accese nou propuse, vor beneficia de o tratare diferențiată, în sensul constituirii unei ierarhizări clare ale zonelor deservite, prin asocierea acestora cu anumite funcțiuni publice sau comerciale, după caz, complementare zonei de locuit.

Parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz, în interiorul parcelei. Se recomandă includerea parcărilor într-un subsol general, amenajat în conformitate cu normele legislației aflate în vigoare.

Se va studia posibilitatea de a deschide o legătură de acces pietonală pe partea de nord, spre str. Corneliu Coposu, în proximitatea cursului de apă existent (Valea Meseșului).

Parcărilor situate la nivelul solului vor respecta distanțele minime impuse de normativele în vigoare în raport cu fațadele vitrate ale clădirilor, cu posibilitatea efectuării unor manevre de întoarcere în incintă, fără afectarea domeniului public.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare aplicabilă pentru fiecare din funcțiunile propuse. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pe toate laturile

adiacente circulației auto din incintă se va permite amenajarea unor spații verzi și/sau amenajări simple, accesuri pietonale/auto și parcaje, fără a îngreuna circulațiile auto ce se desfășoară pe traseul străzilor existente în zonă, respectiv str. Pictor Ioan Sima, str. Avram Iancu și str. Corneliu Coposu.

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

- conform cu certificatul de urbanism nr. **430** din **08.05.2025**, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză funcțională, analiza condițiilor de circulație, desfășurate stradale);

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

În vederea aprobării documentației de urbanism, Planul urbanistic zonal va fi supus procedurilor de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 pentru aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism* actualizat, cu completările și modificările ulterioare, precum și a *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului* aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **430** din **08.05.2025**, emis de Primarul Municipiului Zalău.

Documentația de urbanism se va întocmi în conformitate cu prevederile *Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ*, aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000 (indicativ GM 010-2000) și a *Ghidului privind metodologia de întocmire a Regulamentului local de urbanism*, aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000 (indicativ GM 007-2000).

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

ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
Alexandra-Florina
LAZAR



