



# 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. 39327 din 13.05.2026

Aprobat,  
Primar

Florin FLORIAN



Ca urmare a cererii adresate de către AUTO PEMA S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Măcieșilor, nr. 2, birou nr. 3, telefon 0755018284, înregistrată cu nr. 31812 din 17.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

**Nr. 5 din 29.04.2026**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**PARCELARE TEREN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT**”, generat de imobilul, constituit din cinci terenuri situate în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. George Coșbuc, nr. F.N., în suprafață totală de 13 499,00,00 mp, după cum urmează:

- Teren în suprafață de 5 046,00 mp proprietate privată a numitei AUTO PEMA S.R.L., înscris cu nr. cad. 79749 în C.F. nr. 79749, amplasat în intravilan,
- Teren în suprafață de 4 897,00 mp proprietate privată a numitei AUTO PEMA S.R.L., înscris cu nr. cad. 79740 în C.F. nr. 79740, amplasat în intravilan,
- Teren în suprafață de 1 000,00 mp proprietate privată a numiților GOARNĂ ANDREI și soția GOARNĂ ANCA-MARIA, înscris cu nr. cad. 79741 în C.F. nr. 79741, amplasat în intravilan,
- Teren în suprafață de 700,00 mp proprietate privată a numiților CHIRILĂ CRISTIAN-NICOLAE și soția CHIRILĂ ADELA-MARIA, înscris cu nr. cad. 79750 în C.F. nr. 79750, amplasat în intravilan
- Teren în suprafață de 1 856,00 mp proprietate privată a numiților CHIRILĂ CRISTIAN-NICOLAE și soția CHIRILĂ ADELA-MARIA, GOARNĂ ANDREI și soția GOARNĂ ANCA-MARIA, AUTO PEMA S.R.L. , înscris cu nr. cad. 79858 în C.F. nr. 79858, amplasat în intravilan

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa U.04 Reglementări urbanistice- zonificare funcțională* – teritoriul este delimitat pe latura de nord de strada George Coșbuc, la sud - teren liber, cu latimea de 3,5 m, rezervat pt cai de acces, respectiv proprietati private cu nr. Cad 78653 si 78652 si limita intravilan existent, la est de terenuri proprietate private, iar la vest de teren proprietate private.

Zona studiată prin PUZ va cuprinde toate parcelele situate în vecinătatea imobilului pe o rază de 100-150 m.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

*Existent-* Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire, subzona L1- Locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă.

*Propus* – Se propune parcelarea terenurilor (nr. cad. 79740 și nr. cad. 79749) deținute de AUTO PEMA S.R.L. în 27 de parcele și realizarea unui complex rezidențial cu regim mic de înălțime, de case cuplate, iar pe parcela nr. 13 realizarea unei case izolate.

Funcțiuni admise/ Reglementări urbanistice propuse:

- locuințe individuale (izolate, cuplate);
- locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun).

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;

- cai de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- comerț alimentară, comerț nealimentară cu marfuri de folosință zilnică.

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

Pentru UTR L1 – Funcțiunea dominantă: locuințe individuale – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici ce vor trebui respectați ca valori maxime aprobate, respectiv:

$P.O.T._{max} = 30 \%$ ;  $C.U.T._{max} = 0,90$  mp Sd/mp teren;

$H_{max} = D+P+1E/ P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult.

Prin actualul P.U.Z. se propune parcelarea a două dintre terenuri și păstrarea UTR L1, având următorii indici urbanistici admiși:

Clădiri izolate:

$P.O.T._{propus} = 30 \%$ ;  $C.U.T._{propus} = 0,90$  mp Sd/mp teren;

$H_{max\ propus} = S/D+P+1E/ P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic).

Clădiri cuplate:

$P.O.T._{propus} = 40 \%$ ;  $C.U.T._{propus} = 0,90$  mp Sd/mp teren;

$H_{max\ propus} = S/D+P+1E/ P+1E+M$  (7,5 m la cornișă/atic).

$P.O.T._{max\ admis} = 30,00 \%$ ;  $C.U.T._{max\ admis} = 0,90$  mp Sd/mp teren;

Pentru toate parcelele propuse se va păstra retragerea de min. 5 m față de limitele posterioare, iar volumele rezultate se vor trata cu o atenție deosebită în ce privește amplasarea acestora în teren datorită declivității zonei pe axa N-S (în special acolo unde există rupe de pantă). Parcelele din zonele adiacente extravilanului, trebuie să fie generoase, cu mult spațiu verde pentru a asigura stabilitatea versantului, evitându-se astfel o densificare nefavorabilă.

De asemenea, soluția propusă va respecta prevederile *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* aprobate prin Ordinul nr. 119/2014 actualizat, cu completările și modificările ulterioare, cu privire la însorirea încăperilor, echiparea tehnico-edilitară și al asocierii dintre funcțiuni. Orientarea față de punctele cardinale ale construcțiilor se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HG nr. 525/1996.

Se vor institui unități teritoriale de referință (UTR) în interiorul zonei studiate prin P.U.Z. pentru cel puțin următoarele zone: circulația auto și pietonală, parcele edificabile, spații verzi și puncte gospodărești, iar indicii urbanistici propuși se vor raporta la fiecare UTR în parte.

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

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului, cu stabilirea unor soluții viabile din punct de vedere tehnic pentru racordarea la utilități în ce privește accesul și administrarea acestora de către principalii furnizori de utilități publice.

Având în vedere diferența de nivel considerabilă a zonei studiată, panta recomandată pentru străzile interioare este de max. 10 %. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la RGU.

Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG menționate pentru subzona L1 cu condiția adaptării normelor la cerințele actuale.

Parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. În cazul în care se dorește derogare de la numărul locurilor de parcare conform UTR L1 din P.U.G, se va asigura prin raportarea la un număr de 1,5 locuri/ unitate locativă, cu condiția ca 75 % dintre acestea să fie amplasate la demisol/subsol. Necesarul de parcaje pentru celelalte funcțiuni complementare zonei de locuit se va asigura prin raportare la prevederile corespunzătoare UTR L1 din RLU aferent PUG aflat în vigoare, cu condiția adaptării normelor la cerințele actuale. Toate parcajele pe sol sau cele integrate în construcțiile edificate vor respecta cerințele impuse prin *Normativul pentru proiectarea parcajelor; indicativ NP 24-2022*, aprobat prin Ordinul (MDLPA) nr. 172/2023.

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. Amplasarea punctelor gospodărești va fi configurată în conformitate cu prevederile Ordinului (MS) nr. 119/2014. Se vor amenaja minim două PG pentru a deservi întreaga zonă reglementată prin P.U.G.

#### 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, respectiv se va realiza o stradă cu profil de min. 8,5 m lățime, cu iluminat pe o parte și minim un trotuar de min. 1,2 m pe o parte. Pe toate laturile adiacente drumului privat din incintă se vor permite spații verzi și/sau amenajări simple, accesuri pietonale/ auto și parcaje, fără a îngreuna circulațiile auto ce se desfășoară pe traseul străzilor interioare propuse.

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

- a) Conform certificatului de urbanism nr. 23 din 27.01.2026;
- b) Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, analiza condițiilor de circulație);
- c) Studiu de circulație.

Planul urbanistic zonal va fi corelat și armonizat cu Planul urbanistic general aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde în mod obligatoriu prevederile impuse de către toți avizatorii menționați mai sus, sintetizate și formulate în mod corespunzător, în funcție de aplicabilitatea acestora pentru zona studiată prin PUZ.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **23** din **27.01.2026**, emis de Primarul Municipiului Zalău.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală de a aproba, în mod implicit, celelalte etape ulterioare ale documentației de urbanism.

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

1  
ARHITECT-ŞEF

arh. Elena-Mădălina

CÎMPEAN



ŞEF SERVICIU

Alexandru-Marian

RADU



Întocmit,

Alexandra-Florina

LAZAR

