



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 89380 din 12.11.2025

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„RESTRUCTURARE URBANĂ, PENTRU REALIZARE ANSAMBLU MIXT DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI ASOCIATE(COMERȚ, DOTĂRI, ÎNVĂȚĂMÂNT(CREȘĂ/ GRĂDINIȚĂ), BIROURI, SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII, SERVICII DE SĂNĂTATE, SERVICII DE TURISM, DOTĂRI DE CULTURĂ, CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT) REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE”**, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Fabricii, nr. 10, în suprafață totală de 17 020,00 mp, constituit din trei terenuri proprietăți private a S.C. CITY GROUP S.R.L., înscrise în C.F. nr. 75819, 75818 și 75466 Zalău cu nr. cad. 78819 (S=13 092,00 mp), 75818 (S=20,00 mp), respectiv 75466 (S=3 848,00 mp), amplasate în intravilan, cu un număr de zece construcții existente cu o amprentă la sol de 4 370,00 mp în total, din care nouă sunt înscrise cu nr. cad. începând de la 75819-C1 la 75719-C9, iar una înscrisă cu nr. cad. 75466-C1.

INIȚIATOR / BENEFICIAR P.U.Z.: S.C. CITY GROUP S.R.L.

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

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul reglementării 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 schimbarea UTR din A2 (zonă activități productive și servicii) în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare - UTR M4.

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 17 020,00 mp.

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

expeditorului¹⁾ până în data de 28.11.2025 inclusiv, iar răspunsurile la observațiile transmise se vor publica pe pagina de internet oficială a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) până în data de 15.12.2025 inclusiv.

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

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

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

Toate etapele menționate anterior vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și cele din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019, cu completări aduse prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR
Călin-Cristian
FORT



ARHITECT-ȘEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN

ȘEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU

Întocmit,
Alexandra-Florina
LAZAR

DUAS / SUAT / AFL / 1 ex.

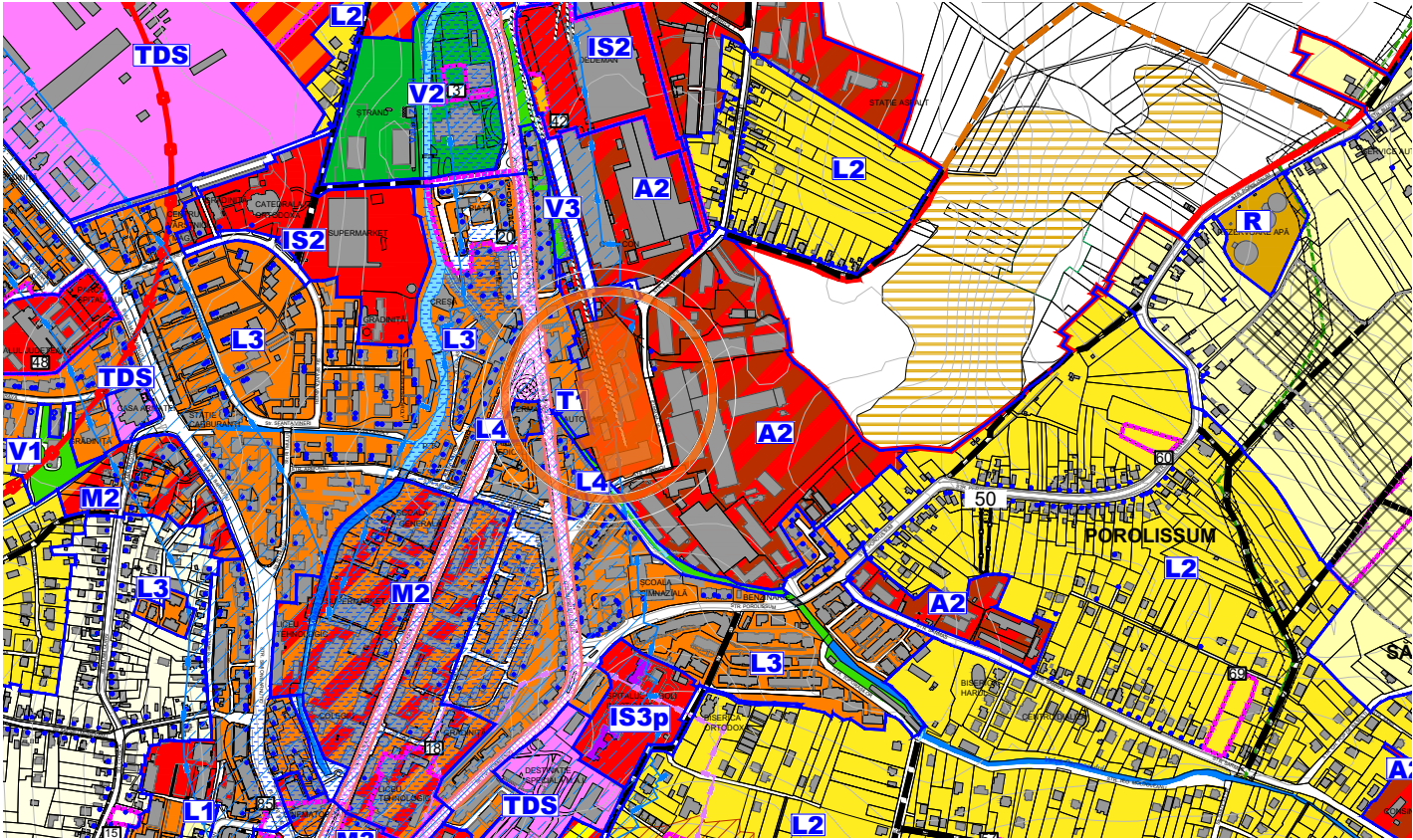
¹ Conform prevederilor art. 7, alin. (1) din OG nr. 27/2002 privind *reglementarea activității de soluționare a petițiilor*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, „*petițiile anonime sau cele în care nu sunt trecute datele de identificare ale petiționarului nu se iau în considerare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

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

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

Intocmire PUZ de restructurare urbana, pentru realizare ansamblu mixt de locuinte colective si functiuni asociate (comert, dotari invatamant (cresa/gradinita), birouri, servicii complementare locuirii, servicii de sanatate, servicii de turism, dotari de cultura, dotari administrative, constructii si amenajari sportive, zona de agrement) realizare acces, echipare editlata si operatiuni notariale

str. Fabricii, nr.10, loc. Zalau, jud. Salaj



PLAN DE INCADRARE IN PUG

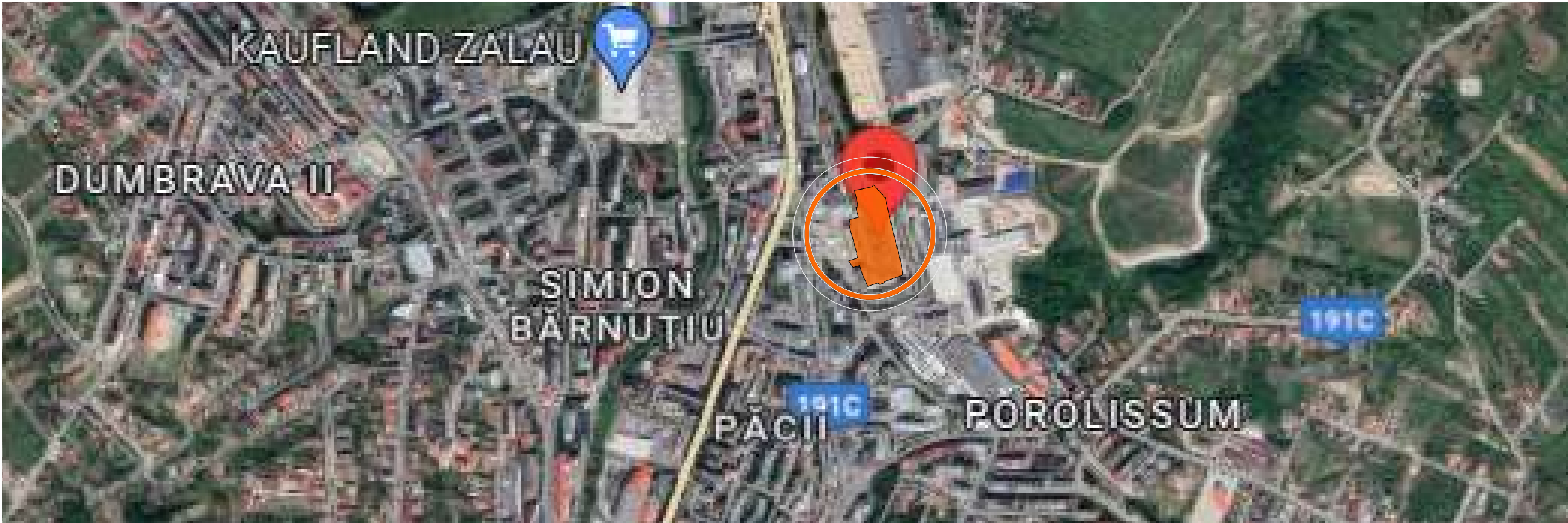
UTR_(conform PUG Zalau):

A2- Subzona activitati productive si servicii

SC. 1:10 000

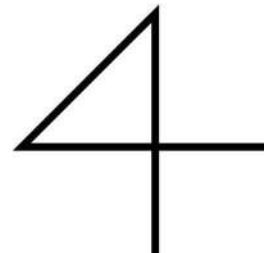
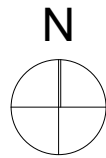
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SURSA HARTA ANCP

SC. 1:5 000



PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU - SURSA GOOGLE MAPS

SC. 1:10 000



Birou arhitectura Format 4
arhitectura - amenajari interioare - design de obiect
Contact: sergiu.tirziu@formatektura.ro
loc. Jibou, str. Bator nr. 47, Salaj

Formatektura SRL
CUI: 31493198
loc. Jibou, str. Bator nr. 47, Salaj

<https://www.facebook.com/arhitectura.format4>
@arhitectura.format4

ECHIPA DE PROIECTARE

arh. Sergiu Tîrziu

arh. Andreea Greceniuc

arh. Alexandru Greceniuc

VERIFICAT

arh. Sergiu Tîrziu

COORDONATOR RUR

arh. Alexandru Greceniuc

0727 769 060

Proiect nr.	XXX/2023
Faza:	PUZ
Scara:	1:10000, 1:5000
Data:	Iunie 2023
Plansa nr.	U.01.A

Plan de incadrare in teritoriu

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al Formatektura srl si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Intocmire PUZ de restructurare urbana, pentru realizare ansamblu mixt de locuinte colective si functiuni asociate (comert, dotari invatamant (cresa/gradinita), birouri, servicii complementare locuirii, servicii de sanatate, servicii de turism, dotari de cultura, dotari administrative, constructii si amenajari sportive, zona de agrement) realizare acces, echipare editlata si operatiuni notariale

ADRESA INVESTITIEI

str. Fabricii, nr.10, loc. Zalau, jud. Salaj

BENEFICIAR

CITY GROUP SRL

Sat Panic, com. Hereclean, nr.22/c,
camera 2, jud. Salaj

str. Fabricii, nr.10, loc. Zalau, jud. Salaj

Amplasament: str. Fabricii, nr.10, loc. Zalau, jud. Salaj	
Beneficiar: CITY GROUP SRL	
Nr.cad 75819, Nr.cad 75818, Nr.cad 75466	CF.nr 75819, CF.nr 75818 si CF. nr 75466
UTR (conform PUG Zalau):	A2-Subzona activitati productive si servicii
P.O.T. MAXIM	70.00 %
C.U.T. MAXIM	2.80

BILANT TERITORIAL	mp	%
S TEREN CONSTRUIBIL DIN ACTE	17 000	100.00
S TEREN CF 75819	13 092	
S TEREN CF 75818	60	
S TEREN CF 75466	3 848	
S CONSTRUITA EXISTENTA	4 370	25.71
S CONSTRUITA C1-CABINA PORTAR	46	
S CONSTRUITA C2-MOARA DE PORUMB	442	
S CONSTRUITA C3-BIROU,VESTIAR,GARAJ,ATELIER	800	
S CONSTRUITA C4-MOARA DE GRAU CU DEPOZITARE	1219	
S CONSTRUITA C5-SILOZ	194	
S CONSTRUITA C6-CASA POMPE+BAZIN	170	
S CONSTRUITA C7-CABINA+POD	20	
S CONSTRUITA C8-CABINA+POD	16	
S CONSTRUITA C9-STATIE GAZ	19	
S CONSTRUITA C1-MAGAZIN+BRUTARIE	1 444	

INDICI URBANISTICI	
S TOTALA - TEREN DIN ACTE	17 000 mp
S CONSTRUITA EXISTENTA	4 370 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA	20 310 mp
P.O.T. EXISTENT	25.71 %
C.U.T. EXISTENT	1.20
LEGENDA	
limita de proprietate - amplasament studiat	
limite de proprietate	-----
constructii existente- parcela (regim h max. existent)	-----
constructii existente-vecinatate	-----
spatiu verde existent incinta	-----
- arbusi existenti	-----
circulatii publice	-----
Valea Sarmasului	-----
sensuri de circulatie auto	-----
acces existent - incinta	-----

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	634289.119	353288.184
2	634271.333	353287.520
3	634271.138	353286.871
4	634274.543	353285.830
5	634270.445	353272.115
6	634284.807	353262.616
7	634290.952	353282.073
8	634290.461	353278.700
9	634299.719	353280.489
10	634330.862	353272.139
11	634362.532	353263.352
12	634363.465	353266.335
13	634374.516	353263.624
14	634375.274	353265.313
15	634380.139	353263.799
16	634399.316	353278.708
17	634399.421	353279.129
18	634401.715	353278.572
19	634402.390	353281.196
20	634404.838	353280.465
21	634405.515	353282.621
22	634423.824	353278.782
23	634437.594	353275.214
24	634439.233	353275.528
25	634441.166	353286.354
26	634442.030	353291.192
27	634446.988	353313.636
28	634450.982	353317.573
29	634438.883	353329.654
30	634422.133	353342.687
31	634371.162	353354.107
32	634367.956	353354.906
33	634306.802	353370.474
34	634295.189	353373.428
35	634274.368	353295.448
36	634271.208	353296.357

Breviar de calcul indici POT si CUT:

POT: $\frac{\text{suprafata construita (amprenta la sol a cladirilor)}}{\text{suprafata parcelei/terenului}} \times 100 = \frac{4\,370}{17\,000} \times 100 = 25.71\%$

CUT: $\frac{\text{suprafata construita desfasurata a tuturor planseelor}}{\text{suprafata parcelei/terenului}} = \frac{20\,310}{17\,000} = 1.20$



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	634289.119	353288.184
2	634254.915	353292.439
3	634228.839	353304.543
4	634230.036	353307.016
5	634236.351	353328.708
6	634232.877	353330.122
7	634236.370	353339.679
8	634240.461	353342.614
9	634252.531	353376.091
10	634253.631	353380.378
11	634257.943	353381.017
12	634259.624	353381.024
13	634284.159	353376.234
14	634295.189	353373.428
15	634274.368	353295.448
16	634271.208	353296.357

Proprietari:
CITY GROUP SRL
S teren = 13 092 mp , 60 mp si 3 848 mp
S teren totala = 17 000 mp
Acte : C.F.nr. 75819, C.F.nr.75818 si C.F.75466
- teren: nr. top: 75819 si 75818
Folosinta terenului: curti constructii



4

ECHEPA DE PROIECTARE
arh. Sergiu Tirziu
arh. Andreea Grecești
arh. Alexandru Grecești

SEF PROIECT
arh. Sergiu Tirziu

COORDONATOR RUR
arh. Alexandru Grecești
0727 769 060

Proiect nr. 84/2023
Faza: PUZ
Scara: 1:500
Data: August 2025
Plansa nr. U.02

PLAN DE SITUATIE EXISTENTA

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al Formatektura SRL.

Intocmire PUZ de restructurare urbana pentru realizare ansamblu mixt de locuinte colective si functiuni asociate (comer, dotari invatamant (cresa/gradinita), birouri, servicii complementare locuirii, servicii de sanatate, servicii de turism, dotari de cultura, dotari administrative, constructii si amenajari sportive, zona de agrement) realizare acces, echipare edilitara si operatiuni notariale

ADRESA INVESTITIEI
str. Fabricii, nr.10, loc. Zalau, jud. Salaj

BENEFICIAR
CITY GROUP SRL
Sat Panic, com. Hereclean, nr.22/c, camera 2, jud. Salaj

Intocmire PUZ de restructurare urbana pentru realizare ansamblu mixt de locuinte colective si functiuni asociate (comer, dotari invatamant (cresa/gradinita), birouri, servicii complementare locuirii, servicii de sanatate, servicii de turism, dotari de cultura, dotari administrative, constructii si amenajari sportive, zona de agrement) realizare acces, echipare editlata si operatiuni notariale

INVENTAR DE COORDONATE

str. Fabricii, nr.10, loc. Zalau, jud. Salaj

Amplasament: str. Fabricii, nr.10, loc. Zalau, jud. Salaj	
Beneficiar: CITY GROUP SRL	
Nr.cad 75819, Nr.cad 75818, Nr.cad 75466	CF.nr 75819, CF.nr 75818 si CF. nr 75466
UTR(conform PUZ propus):	M4-Subzona mixta locuinte colective cu regim mare de inaltime si functiuni asociate
P.O.T. MAXIM	50.00 %
C.U.T. MAXIM - regim maxim de inaltime	2.60

BILANT TERITORIAL	mp	%
S TEREN CONSTRUIBIL DIN ACTE	17 000	100.00
S TEREN CF 75819	13 092	
S TEREN CF 75818	60	
S TEREN CF 75466	3 848	
S CONSTRUITA PROPUSA	6 243	36.72
S CONSTRUITA C1-LOCUIRE/BIROURI /COMERT	1 526	
S CONSTRUITA C2-LOCUIRE/BIROURI /COMERT	268	
S CONSTRUITA C3-LOCUIRE/BIROURI /COMERT	800	
S CONSTRUITA C4-LOCUIRE/BIROURI /COMERT	1 479	
S CONSTRUITA C5-LOCUIRE/BIROURI /COMERT	1 025	
S CONSTRUITA C6-PARCARE	1 145	
S CIRCULATII AUTO+PARCARI	6 447	37.93
S PLATFORMA GUNOI	60	0.35
S SPATIU VERDE	4 250	25.00

INDICI URBANISTICI	
S TOTALA - TEREN DIN ACTE	17 000 mp
S CONSTRUITA PROPUSA	6 243 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA	36 704 mp
P.O.T. PROPUS	36.72 %
C.U.T. PROPUS	2.16
NR. PARCARI est.	450

CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
CLASA DE IMPORTANTA	III
Grad de rezistenta la foc - II /	Zona seismica de calcul F

LEGENDA	
limita de proprietate - amplasament studiat	
limita de proprietate - vecinatati	- x -
constructie existenta	orange
constructie propusa	purple
constructii existente-vecinate	grey
circulatii auto	dark grey
circulatii pietonale	light grey
spatiu verde amenajat incinta	green
- arbusti propusi	yellow
punct gospodaresc	blue
Valea Sarmasului	blue
sensuri de circulatie auto	white arrows
acces auto	black arrow
acces pietonal locuire / alte functiuni	black arrow
acces pietonal comert	red arrow

NOTA: Acest plan cu bilanturile propuse si estimate are rol de exemplificare pentru una din variantele de mobilare posibile si nu are caracter de reglementare.

