



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



Ca urmare a cererii adresate de către S.C CITY GROUP S.R.L, cu sediul în județul Sălaj, com. Hereclean, sat Panic, nr. 22/C, cam. 2, telefon 0727 769 060, e-mail sergiu.tirziu@format4.ro, înregistrată la nr. 94942 din 29.11.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 8 din 07.12.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**RESTRUCTURARE URBANĂ, 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, DOTĂRI ADMINISTRATIVE, 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 17 000,00 mp, constituit din trei terenuri proprietate privată a S.C. CITY GROUP S.R.L., înscrise în C.F. nr. 75466, 75818 și 75819 Zalău cu nr. cad. 75466, 75818, respectiv 75819, amplasat în intravilanul mun. Zalău,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa U.03.A. Plan de reglementări urbanistice* – teritoriul este delimitat la nord de proprietăți private, la sud de str. Fabricii, la est de proprietăți private, iar la vest de str. Fabricii.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

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

Asupra imobilului este instituită parțial o zonă de protecție STS pentru obiectivele care, prin excavarea terenului, ar putea afecta integritatea rețelilor de telecomunicații speciale existente.

UTILIZĂRI ADMISE:

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri etc.;
- Producție manufacturieră;
- Unități de alimentație publică;
- Servicii comerciale;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații pietonale;
- Spații verzi plantate;
- Stații de alimentare cu carburanți;
- Unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim 50 mp Scd;
- Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău;
- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

I. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri,
- c) instituții financiare sau bancare,
- d) poștă și telecomunicații.

II. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Locuire individuală și colectivă;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului.

Se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

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

Actuala documentație de urbanism are ca scop modificarea UTR A2 – subzonă activități productive și servicii – prin instituirea unui nou UTR, denumit în continuare M4 – subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și funcțiuni asociate. În acest sens, se propun următoarele:

- Operațiuni de restructurare urbană a fostei platforme industriale – neoperațională în prezent – prin conversia clădirilor existente în funcțiuni mixte de locuire colectivă și funcțiuni asociate, precum:
 - comerț – alimentar, nealimentar, alimentație publică, magazin general, supermagazin, piață agroalimentară, servicii, autoservice etc.;
 - dotări de învățământ – creșă, grădiniță, centru after-school;
 - birouri – contabilitate, avocatură, proiectare, expertizare, design, topografie, cadastru, servicii IT, agenții de publicitate/ imobiliare etc.;
 - servicii de sănătate – cabinet stomatologic/ medical, farmacie, salon de estetică etc.;
 - servicii de turism – hotel, apart-hotel, agenții de turism etc.;
 - dotări de cultură – centru și complex cultural, sală de reuniuni etc.;
 - dotări administrative – sedii de bănci, societăți de asigurări, etc.;
 - construcții și amenajări sportive;
 - zone de agrement – locuri de joacă pentru copii, parc, scuar etc.
- Amenajări destinate spațiilor verzi;

- Realizare acces;
- Echipări edilitare;
- Operațiuni notariale (alipiri/dezmembrări).

Pentru integrarea funcțiunilor enumerate mai sus se propune efectuarea unor expertize tehnice asupra construcțiilor existente cu scopul de a demara, ulterior, anumite lucrări de demolare parțială/ totală, precum și de extindere pe verticală sau orizontală a construcțiilor existente, în funcție de necesitate.

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

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

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

$$H_{max} = D+P+3E \text{ (15 m la atic/cornișă)}.$$

Pentru valorile minime se vor respecta indicii urbanistici raportați la clădirile existente pe toată suprafața imobilului, respectiv:

$$P.O.T._{min} = 25,70\%; \quad C.U.T._{min} = 1,20;$$

$$H_{min} = P+2E / P+5E / P+1E \dots\dots \text{ nr. cad. 75466-C1;}$$

$$D+P+6E \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C2;}$$

$$P+2E \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C3;}$$

$$D+P+6E / D+P+4E \dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C4;}$$

$$P \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C1, 75819-C5, 75819-C6, 75819-C7, 75819-C8 și 75819-C9.}$$

Prin actualul P.U.Z. se propune schimbarea indicilor urbanistici la următoarele valori:

$$P.O.T._{propus} = 50,00\%; \quad C.U.T._{propus} = 2,60;$$

$$H_{propus} = (1-2S)+P+5E \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75466-C1;}$$

$$(1-2S)+D+P+6E \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C2;}$$

$$(1-2S)+P+4E \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C3;}$$

$$(1-2S)+D+P+6E \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C4;}$$

$$(1-2S)+P+6E \dots\dots\dots \text{ nr. cad. 75819-C5.}$$

Clădirile înscrise cu nr. cad. 75819-C6, 75819-C7, 75819-C8 și 75819-C9, care au regimul de înălțime P, sunt propuse spre demolare.

Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora și în lungul arterelor importante, respectiv b-dul Mihai Viteazul și str. Fabricii, precum și imaginea creată din punctele importante

de percepție (ex. capete al unor axe de compoziție urbană), fără a altera imaginea consacrată a zonei, iar prin aceasta memoria locului.

De asemenea, soluția propusă va respecta prevederile *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* aprobate prin Ordinul nr. 119/2014 actualizat, cu completările și modificările ulterioare, cu privire la însoțirea încăperilor, echiparea tehnico-edilitară și al asocierii dintre funcțiuni. Orientarea față de punctele cardinale a construcțiilor sau, după caz, a funcțiunilor nou propuse în cadrul construcțiilor existente se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și reguli de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, modalități de dispunere a materialelor și culorilor pe fațade, înălțimile minime și maxime admise (regim de înălțime și înălțimea la cornișă/streașină a construcțiilor), în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice aprobate.

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

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate, rampe de acces pentru persoanele cu handicap locomotor. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U.

În eventualitatea în care se impune de către avizatori amplasarea unui bazin de apă pentru preîntâmpinarea situațiilor de urgență pentru intervenții în caz de incendiu, se va lua în considerare prezervarea construcției înscrisă cu nr. cad. 75819-C6 – casă pompe și bazin – având regim de înălțime P și $S_e=S_d=170,00 \text{ m}^2$, precum și posibilitățile de adaptare a acesteia în conformitate cu prevederile actuale pentru astfel de cerințe. Totodată, toate spațiile verzi existente în zonă vor fi păstrate și îmbunătățite, fără a diminua suprafața acestora. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 5 la R.G.U.

Parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran și la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere. Pentru toate celelalte funcțiuni, numărul de parcaje se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 5 la R.G.U.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. 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 învecinare cu str. Fabricii se vor permite spații verzi și/sau amenajări simple, accesuri pietonale/ auto și parcaje, pentru a nu îngreuna o eventuală lărgire în viitor a acestei străzi, având în vedere tendința crescândă de aglomerare a traficului auto pe această arteră de circulație.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul C.T.A.T.U.;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția acestor lucrări;
- h) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- i) Aviz D.S.P.;
- j) Punct de vedere I.S.U.;
- k) Aviz Poliția Rutieră;
- l) Aviz S.T.S.;
- m) Aviz Agenția de Protecția Mediului.

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 P.U.Z. 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 P.U.Z.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

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

I. Etapa pregătitoare

- a) Pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;
- b) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism. Modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- c) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare P.U.Z., conform modelului din Anexa 1 la Metodologie¹, pct. A. *Model panou 1.*

II. Etapa elaborării propunerilor

- a) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din P.U.Z.;
- b) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare. Modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, precum și stabilirea datei dezbaterii publice în ceea ce privește documentația în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- c) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate zonei care a generat elaborarea documentației de

¹ *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism* aprobată prin Ordinul (MDRT) nr. 2701/2010 actualizat, cu completările și modificările ulterioare

urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare. Dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;

- d) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației. Panoul va fi conceput coform modelului din Anexa 1 la Metodologie², pct. A. Model panou 2.

III. Etapa aprobării planului

- a) Beneficiarul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin C.U. emis în scopul întocmirii P.U.Z., CD cu fișierele în format de vizualizare (PDF) și de editare (DWG/DXF);
- b) După expirarea perioadei de transparență decizională, conform prevederilor art. 59, alin. (4) din Regulament³, înainte ca documentația de urbanism să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul Planului urbanistic zonal va face dovada restituirii către Primăria Municipiului Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind *transparența decizională în administrația publică* republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 642 din 04.07.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău.

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

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

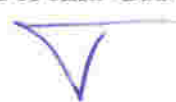
VICEPRIMAR
Teodor BĂLAJEL



ARHITECT-ŞEF
arh. Vlad Andrei PETRE



ŞEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
Alexandru-Marian RADU



DU – AS / SUAT / AMR / 2 ex

² Idem.

³ art. 59 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, a fost adăugat prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.