



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. 25549/ 26.03.2026

Aprobat,

Primar

Florin FLORIAN



Ca urmare a cererii adresate de către CRIȘAN DAVID-CLAUDIU S.R.L. cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău, Str. Pictor Ioan Sima, nr. 19, telefon 0743 788 337, înregistrată cu nr. 16638 din 27.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 4 din 11.03.2026

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT**”, generat de imobilul situat în mun. Zalău, str. Berzei, F.N., constituit din teren șase terenuri, în suprafață totală de 10 800,00 mp, respectiv:

- teren în suprafață de 700,00 mp, înscris în C.F. nr. 64318 Zalău, nr. cad. 64318, proprietatea numiților CRIȘAN DAVID-CLAUDIU și soția CRIȘAN ANDREEA-SIMONA;
- teren în suprafață de 2.400,00 mp, înscris în C.F. nr. 64322 Zalău, nr. cad. 64322, proprietatea numiților MUREȘAN TRAIAN și soția MUREȘAN SIDONIA IULIANA;
- teren în suprafață de 1.540,00 mp, înscris în C.F. nr. 59642 Zalău, nr. cad. 59642, proprietar S.C. GYNELUX S.R.L.;
- teren în suprafață de 1.860,00 mp, înscris în C.F. nr. 78242 Zalău, nr. cad. 78242, proprietatea numiților HAS DAN și soția HAS CRISTINA;
- teren în suprafață de 2.100,00 mp, înscris în C.F. nr. 78243 Zalău, nr. cad. 78243, proprietatea numitei POP RAMONA;
- teren extravilan conform C.F. și intravilan conform P.U.G., în suprafață de 3.200,00 mp, înscris în C.F. nr. 63462 Zalău, nr. cad. 63462, proprietatea numitei SAS FLOARE;

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 nord-vest de str. Berzei, iar pe

celelalte laturi de proprietăți private. Zona studiată cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente, respectiv C.F. nr. 60790 și C.F. 53910, Zalău.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

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

Propus – Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul parcelării și 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 necesare locuirii individuale/semicolective, păstrând astfel caracterul predominant din zonă. UTR propus este L1.

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

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

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

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

Prin actualul P.U.Z. se propun următorii indici urbanistici:

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

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

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 și prin actualul aviz de oportunitate, urmând ca aprobarea finală a tuturor indicilor și parametrilor construcțiilor propuse, împreună cu limitele de amplasare ale acestora în interiorul zonei studiate prin PUZ, să se realizeze la faza de obținere a avizului arhitectului-șef.

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 a 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 și parcele edificabile, iar indicii urbanistici propuși se vor raporta la fiecare UTR în parte.

Se va avea în vedere o nouă parcelare specifică urbanizării unei astfel de zone, ținând cont de specificul parcelelor din zonele deja urbanizate, care se va prezenta la avizul consultativ al comisiei CTATU anterior obținerii avizelor de la furnizorii de utilități. Parcelarea și organizare circulațiilor în interiorul zonei reglementate prin PUZ va urmări dezvoltarea coerentă la nivelul zonei studiate.

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.

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.

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 spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG menționate pentru subzona L1 și cu acces public nelimitat, acolo unde este cazul.

Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform R.L.U aferent P.U.G Mun. Zalău.

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Conform UTR L1 din P.U.G, se va asigura prin raportarea la un număr de 2 locuri/ unitate locativă. 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.

Parcările 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, respectiv conform Ordinului (MS) nr. 119/2014. Amplasarea punctului gospodăresc se va realiza în conformitate cu prevederile Ordinului (MS) nr. 119/2014.

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 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 existente sau propuse.

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

- a) Conform certificatului de urbanism nr. 98 din 18.02.2026;
- b) Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiza condițiilor 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. **98** din **18.02.2026**, emis de Primarul Municipiului Zalău.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

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