



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. 37313 din 14.05.2025

Aprobat,
p. Primar
Viceprimar

Calin-Cristian FORT

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Leontin Ghergariu, nr. 33, telefon 0747 112 405, înregistrată cu nr. 16308 din 27.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2 din 19.03.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT, TRAMĂ STRADALĂ, REALIZARE ACCES ȘI ECHIPARE EDILITARĂ**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, alea Pinului, F.N., în suprafață totală de 42 468,00 mp, constituit din șase terenuri, proprietăți private a S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., RIZA-PĂLTINEANU BOGDAN-RAREȘ, S.C. TRADEIMOB S.R.L., MORAR VASILE și S.C. ZIPSARTHEIM S.R.L. înscrise în C.F. nr. 66670, 66671, 53752, 61283, 53761 și 53769 Zalău cu nr. cad. 66670 (5 800,00 mp), 66671 (3 960,00 mp), 53752 (2 440,00 mp), 61283 (10 000,00 mp), 53761 (14 600,00 mp), respectiv 53769 (5 668,00 mp), amplasate în intravilan,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa U.03 Reglementări urbanistice-zonificare* – teritoriul este delimitat la vest, nord și est de proprietăți private, iar la sud de proprietate publică (pădure).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform P.U.G. Zalău, coroborat cu Sentința civilă a Tribunalului Sălaj nr. 451 din 14.05.2024, menținută prin Decizia Curții de Apel Cluj nr. 864 din 02.10.2024,

imobilul se află în intravilan - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și colective mici UTR L2.

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale;
- Locuințe colective mici, cu acces din spațiu comun;
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină 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.;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Actuala documentație de urbanism are ca scop reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic cu posibilitatea amplasării de locuințe colective mici cu posibilitatea de a îngloba și alte funcțiuni complementare, parcelarea terenurilor în zone funcționale și stabilirea compatibilităților dintre acestea, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de edificare a zonei, reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regim de înălțime, regim de aliniere al clădirilor, coeficient de utilizare a terenului, procent de ocupare a terenului – reglementarea circulației și a acceselor carosabile, conformarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Se propune amplasarea unor locuințe individuale și colective mici, cu posibilitatea de a îngloba în volumul acestora un număr variat de unități individuale, stabilit în funcție de indicatorii urbanistici, regimul maxim de înălțime și celelalte reglementări specifice UTR L2 și instituirea, pe anumite zone, a unui etaj retras în locul realizării mansardării peste ultimul nivel aprobat prin PUG pentru UTR L2, precum și inserția unor funcțiuni complementare zonei de locuire în condițiile stipulate prin actualul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG.

Se propun următoarele lucrări de amenajare a terenului și de instalații: realizarea acceselor auto și pietonale, împrejmuiri, platforme pentru parcaje, locuri de joacă, realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei, puncte gospodărești pentru colectarea deșeurilor, asigurarea iluminatului public stradal.

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

Pentru UTR L2 – subzonă locuințe individuale și colective mici – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici:

$$P.O.T._{max} = 40,00\%; \quad C.U.T._{max} = 1,85;$$

$$H_{max} = D+P+2E / P+2E+M \text{ (10,5 m la atic/cornișă)}.$$

Pentru valorile minime se vor respecta următorii indici urbanistici raportați la construcțiile existente în zonă, respectiv:

$$P.O.T._{min} = 20,00\%; \quad C.U.T._{min} = 0,40;$$

$$H_{\min} = D+P+M / P+1 \text{ (7,0 m la atic/cornișă).}$$

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

$$P.O.T._{\text{propus}} = 40,00\%; \quad C.U.T._{\text{propus}} = 1,85;$$

$$H_{\text{propus}} = S/D+P+2E+M(Er) \text{ (10,5 m la atic/cornișă).}$$

Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul zonei prin raportare la silueta urbană existentă, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Orice parcelarea se va realiza doar cu condiția respectării Codului Civil pentru fiecare parcelă generată, în mod individual.

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 se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HG nr. 525/1996.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ 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.

Se va evita pe cât posibil generarea unui sistem cartezian de aranjare a imobilelor raportat la întreaga zonă studiată prin PUZ, cu o tratare atentă a spațiilor interstițiale, determinate de așezarea imobilelor în teren (în funcție de panta naturală a terenului), capetele de perspectivă și punctele de interes identificate.

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, 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.

Întrucât zona studiată nu beneficiază de rețele de apă și canalizare menajeră, extinderea rețelelor de apă și canalizare menajeră se va realiza pe drumuri aparținând domeniului public sau privat, în baza declarațiilor notariale a proprietarilor de drum. În cazul în care rețelele de apă și canalizare menajeră nu se vor realiza din fonduri publice, beneficiarul va suporta în integralitate toate cheltuielile necesare pentru implementarea unei astfel de investiții, înainte de solicitarea autorizației de construire pentru fiecare dintre imobilele propuse.

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. 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 L2.

Principalele intersecții auto generate în proximitatea sau în interiorul zonei studiate prin PUZ, precum zona de acces dinspre aleea Pinului și cea propusă de către membrii CTATU spre zona de est și sud-est sau orice alte intersecții nou propuse, vor beneficia de o tratare diferită față de celelalte intersecții auto din incintă, în sensul constituirii unei ierarhizări clare ale zonelor astfel generate, în special prin crearea unor detente spațiale ale clădirilor și/sau amenajărilor din proximitatea acestor zone de intersecții și asocierea acestora cu anumite funcțiuni publice sau comerciale, complementare zonei de locuit.

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective și colective mici se va asigura prin raportarea la un număr de 1,5 locuri/ unitate locativă. Necesarul de parcaje pentru celelalte funcțiuni complementare zonei de locuit se va asigura prin raportare la prevederile corespunzătoare UTR L2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare.

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 accese 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, accese pietonale/ auto și parcaje, fără a îngreuna circulațiile auto ce se desfășoară pe traseul acestor străzi.

Se va studia posibilitatea de a asigura o nouă cale de acces auto și pietonală pe latura de sud-est, precum și o cale de acces pietonală pe latura de nord-est a zonei studiate prin PUZ, cu dezvoltare spre nord sau nord-vest (spre str. Cascadei), în funcție de declivitatea terenului din zonă, precum și în funcție de disponibilitatea administrației publice locale de a dezvolta astfel de căi de comunicație în această zonă. Totodată,

accesul spre zona studiată prin PUZ dinspre aleea Pinului se va adapta în funcție fluxul de circulație generat în zonă în raport cu numărul estimativ de utilizatori și vizitatori, iar lărgirea căii de acces va cădea în sarcina administrației publice locale.

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

- a) Avizul arhitectului-șef;
- b) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- c) Avizul administratorului rețelei electrice;
- d) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
- e) Avizul administratorului de salubritate;
- f) Avizul administratorului de telefonizare;
- g) Avizul consultativ al CTATU după etapa I de informare și consultare a publicului;
- h) Aviz geotehnic preliminar;
- i) Aviz OCPI de recepție a lucrărilor topografice;
- j) Aviz ANIF privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- k) Aviz SGA;
- l) Punct de vedere ISU/Acord securitatea la incendiu;
- m) Aviz Poliția Rutieră;
- n) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- o) Aviz DSP;
- p) Aviz Direcția Silvică;

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, după cum urmează:

I. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare

- a) Pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* 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 PUZ, conform modelului din Anexa 1 la Metodologie¹, pct. A. *Model panou 1*.

II. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare

- a) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ, **înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare**;
- 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 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 conform modelului din Anexa 1 la Metodologie², pct. A. *Model panou 2*.

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

² *idem*.

III. Etapa propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională

- a) Beneficiarul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, 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. **1062** din **12.11.2024**, emis de Primarul Municipiului Zalău.

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

Întocmit

p. Arhitect-șef

Șef Serviciu,

arh. Alexandru-Marian RADU