



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

Aprobat,

Primar

Florin FLORIAN



Ca urmare a cererii adresate de către S.C. ZALĂU REZIDENTIAL S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Ioan Slavici, nr. 6, Bl. D10, ap. 1, telefon 0747 112 405, înregistrată cu nr. 53480 din 11.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 din 31.07.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ ȘI SCHIMBARE PARȚIALĂ UTR**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sfânta Vineri, F.N., în suprafață totală de 8 991,00 mp, proprietate privată a S.C. ZALĂU REZIDENTIAL S.R.L., înscris cu nr. cad. 78315 în C.F. nr. 78315, 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 la nord-vest, sud-vest, sud și sud-est de proprietăți private, iar la nord-est de str. Sfânta Vineri.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform P.U.G. Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în intravilan – parțial în zona mixtă M, subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț / servicii UTR M3 și parțial în zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și colective mici UTR L2.

UTILIZĂRI ADMISE UTR M3:

– Instituții publice și servicii la primele niveluri;

- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- Lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul;
- Locuințe; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Dotări învățământ; dotări sănătate; dotări de cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific; spălătorii auto și stații de întreținere auto.

UTILIZĂRI ADMISE UTR L2:

- 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 UTR M3:

- Se admite clădiri care vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea.
- Se permit activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri. 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI UTR L2:

- 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 UTR M3:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Construcții provizorii; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane; autobaze; spălătorii chimice; 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 rapidă a apelor meteorice.

UTILIZĂRI INTERZISE UTR L2:

- 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;
- Depozitări 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, reglementarea circulației și a acceselor carosabile, conformarea infrastructurii tehnico-edilitare, 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 – care să asigure condițiile de construibilitate pentru amplasarea unor clădiri cu funcțiuni mixte (locuințe colective și servicii/ birouri) prin schimbare UTR din L2 în M3 fără a modifica funcțiunile dominante ale zonei și/sau a amplasamentului, respectiv locuire și servicii.

Se propune amplasarea unor clădiri mixte (locuințe și servicii), 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 M3 și instituirea, pe anumite zone, a unui etaj retras în locul realizării mansardării peste ultimul nivel, 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, împrejmuiuri, 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 M3 – subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț/servicii – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici ce vor trebui respectați ca valori maxime aprobate, respectiv:

$$P.O.T._{max} = 50\%; \quad C.U.T._{max} = 5,50;$$

$$H_{max} = P + 10E \text{ (33,0 m la cornișă/atic)}.$$

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

$$P.O.T._{min} = 20,00\%; \quad C.U.T._{min} = 0,30;$$

$$H_{min} = D + P + M / P + M \text{ (3,5 m la atic/cornișă)}.$$

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

$$P.O.T._{propus} = 31,45\%; \quad C.U.T._{propus} = 2,35;$$

$$H_{propus} = S + D + P + 7E.$$

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

Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul zonei prin raportare la silueta urbană existentă (atât pe aceeași latură a străzii, cât și pe latura opusă), ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Astfel, distanțele dintre clădiri se vor raporta la înălțimea acestora și la gradul de rezistență la foc al fiecărei clădiri în parte, în înțelesul în care nu se va permite o amplasare a construcțiilor noi la mai puțin de jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre clădirile existente sau propuse, cu respectarea condițiilor de înșorire pentru încăperile de locuit din fiecare clădire în parte și a celor de securitate la incendiu, în conformitate cu normele specifice aflate în vigoare. În acest sens, înainte de etapa de obținere a avizelor și ulterior parcurgerii etapei I de informare și consultare a publicului, se va reveni cu un studiu ce va conține o desfășurată stradală cu o propunere adaptată la condițiile din prezentul aviz.

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 înșorirea 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. Totodată, se va evita amplasarea anexelor pe suprafața dintre aliniament și limitele tramelor stradale propuse sau existente în zona studiată prin PUZ, iar garajele se vor îngloba în volumul construcțiilor pentru a nu genera o imagine urbană fragmentată prin asocierea unor volume disproporționate pe fiecare dintre parcelele propuse.

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.

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. Alimentarea cu apă, respectiv evacuarea apelor uzate menajere se vor face din rețelele publice existente în zonă, în baza unei solicitări prealabile către Compania de Apă Someș S.A.

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 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 M3.

Principalele intersecții auto generate în proximitatea sau în interiorul zonei studiate prin PUZ, precum zona de acces dinspre str. Sfânta Vineri, 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, după caz, complementare zonei de locuit.

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru unitățile de locuit 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 M3 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.

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, respectiv str. Sfânta Vineri.

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) Aviz/acord STS (pentru construcții care depășesc înălțimea de 6 m);
- m) Aviz MAPN;
- n) Punct de vedere ISU/Acord securitatea la incendiu;
- o) Aviz Poliția Rutieră;
- p) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- q) Aviz DSP.

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.

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

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*.

(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. **226** din **18.03.2025**, 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



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.

