



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 SC SWEETS BY CARMENA S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 157, telefon 0743 788 337, înregistrată cu nr. 34704 din 05.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 4 din 28.05.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ CU LOCUINȚE SI SERVICII PROFESIONALE/BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ALIPIRI**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Tipografilor, F.N., în suprafață totală de 900,00 mp, constituit din trei terenuri, proprietăți private a S.C. SWEET BR CARMENA S.R.L., înscrise în C.F. nr. 78142, 53564 și 78308 Zalău cu nr. cad. 78142 (300,00 mp), 53564 (500,00 mp), 78308 (100,00 mp), amplasate în intravilan,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa U.04 Reglementări urbanistice-zonificare funcțională* – teritoriul este delimitat la nord și est de proprietăți private, la sud de str. Tipografilor, iar la vest de str. Matei Corvin.

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 - zona mixtă M, subzonă mixtă locuințe individuale și comerț / servicii UTR M1.

UTILIZĂRI ADMISE:

- 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 CU CONDIȚIONĂRI:

- 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 INTERZISE:

- 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; depozități 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.

Actuala documentație de urbanism are ca scop reglementarea 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 schimbare UTR din M1 și L1 în M1c (locuire și servicii) fără a modifica funcțiunile dominante ale zonei și/sau a amplasamentului, respectiv locuire și servicii.

Soluția propusă se va integra în țesutul urbanistic existent prin raportare la regimul de înălțime al vecinătăților și o aplicare graduală a tranziției dintre clădirile situate în stânga și dreapta zonei studiate prin PUZ. Amplasarea clădirii se va revizui față de soluția prezentată la faza emiterii avizului de oportunitate al arhitectului-șef, ținând cont de distanțele față de clădirile învecinate prin raportare la limitele impuse prin PUG pentru UTR M1, determinate de înălțimea construcțiilor (proapse și existente).

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

Pentru UTR M1 – mixtă locuințe individuale și comerț / servicii – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici ce vor trebui respectați ca valori maxime aprobate, respectiv:

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

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

Pentru UTR L1 – subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă – au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici:

$$P.O.T._{max} = 30\%; \quad C.U.T._{max} = 2,00;$$

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

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

$$P.O.T._{min} = 25,00\%; \quad C.U.T._{min} = 0,30;$$

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

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

$$P.O.T._{propos} = 30,00\%; \quad C.U.T._{propos} = 1,20;$$

$$H_{propos} = S/D+P+3E \text{ (13,5 m la atic/cornișă)}.$$

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 energie electrică, 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 M1.

Spațiile astfel generate în proximitatea sau în interiorul zonei studiate prin PUZ, precum zona de acces dinspre str. Tipografilor, str. Iancu de Hunedoara sau orice alte accese nou propuse, vor beneficia de o tratare diferențiată, în sensul constituirii unei ierarhizări clare ale zonelor deservite, prin 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 locuințele individuale 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 M1 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. Tipografilor și str. Iancu de Hunedoara.

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;

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*.

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

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 – Arhitectșef 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 (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*

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.

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. **215** din **12.03.2025**, 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

