



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

Mu. de la 1 se.
Santa Iovet
15.08.2025.
7 Santa

Aprobat,

Primar

Florin FLORIAN



Ca urmare a cererii adresate de către TERHEȘIU DAN-GABRIEL cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău, b-dul Mihai Viteazul, nr. 11, bl. E2, sc. A, ap. 1, telefon 0743 093 161, înregistrată cu nr. 56353 din 23.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 8 din 31.07.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „PARCELARE ȘI REGLEMENTARE TEREN ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., în suprafață totală de 11 500,00 mp, constituit dintr-un teren, proprietate privată a numiților TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA, înscris în cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău, amplasat în intravilan,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa U5 - Reglementări urbanistice* – teritoriul este delimitat la nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de Șoseaua Ocolitoare - Centură.

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 de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

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:

- locuințele 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 ADC.
- 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:
 1. 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.
 2. 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.

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 funcțiuni specifice UTR A2.

Se propune parcelarea terenului într-un număr de 6 parcele, amplasarea unor hale industriale, cu posibilitatea de a îngloba și alte funcțiuni complementare, stabilite în funcție de indicatorii urbanistici, regimul maxim de înălțime și celelalte reglementări specifice UTR A2, 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, împrejurări, platforme pentru parcaje, realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei, puncte gospodărești pentru colectarea deșeurilor, asigurarea iluminatului în incintă.

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:

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

$$H_{\max} = D + P + 3E * (15,00 \text{ m la cornișă/atic}) * \text{cu excepția instalațiilor tehnologice.}$$

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

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

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

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

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

$$H_{\text{propus}} = D + P + 3E * (15 \text{ m la atic/cornișă}) * \text{cu excepția instalațiilor tehnologice.}$$

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 parcelare se va realiza doar cu condiția respectării Codului Civil pentru fiecare parcelă generată astfel, 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 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.

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. Se va asigura, pe cât posibil, o descărcare gravitațională a apelor menajere și pluviale pe parcelele propuse. 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 A2.

Principalele intersecții auto generate în proximitatea sau în interiorul zonei studiate prin PUZ, precum zona de acces dinspre Șoseaua Ocolitoare - Centura, 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 industriale.

Necesarul de parcaje se va asigura prin raportare la prevederile corespunzătoare UTR A2 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 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, după caz, fără a îngreuna circulațiile auto ce se desfășoară pe traseul acestor circulații propuse.

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) Aviz geotehnic preliminar;
- h) Aviz OCPI de recepție a lucrărilor topografice;
- i) Aviz ANIF privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- j) Aviz SGA;
- k) Punct de vedere ISU/Acord securitatea la incendiu;
- l) Aviz Poliția Rutieră;
- m) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- n) 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;

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

- 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 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. **381** din **24.04.2025**, 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



DUAS / 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.