



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. 25875 din 26.03.2026



Ca urmare a cererii adresate de către TOTAL AS DISTRIBUȚIE S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, nr. 95, telefon 0747 112 405, înregistrată cu nr. 18347 din 04.03.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 11.03.2026

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**SCHIMBARE U.T.R. DIN ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE/SERVICII/COMERȚ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (U.T.R. IS2) ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI ASOCIATE**”, generat de imobilul, situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Tipografilor, nr. 13, în suprafață de 10 917,00 mp, proprietate privată a numitei TOTAL AS DISTRIBUȚIE GRUP S.R.L., înscrise cu nr. cad. 77484 în C.F. nr. 77484, 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 pe latura de nord de Aleea Movileștilor, la sud și est de str. Tipografilor, iar la vest de proprietăți private.

Zona studiată prin PUZ va cuprinde toate parcelele situate în vecinătatea imobilului pe o rază de 100-150 m, pe o distanță măsurată cel puțin până la intersecția dintre str. Tipografilor și str. Corneliu Coposu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Existent- Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona instituții publice și servicii IS, subzonă instituții publice/servicii/comerț cu regim mediu de înălțime UTR IS2.

Propus – Se propune realizarea unui complex rezidențial cu regim mediu de înălțime, care integrează funcțiunile necesare locuirii prin includerea de spații comerciale, birouri și servicii, spațiile exterioare rezultate având un caracter semi-public.

Funcțiuni admise/ Reglementări urbanistice propuse:

Locuințe colective; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina 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/Parcuri; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

În interiorul zonei reglementate prin PUZ se vor admite inclusiv funcțiuni specifice IS2 precum instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

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

Pentru UTR IS2 – Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii– au fost stabiliți prin PUG următorii indici urbanistici ce vor trebui respectați ca valori maxime aprobate, respectiv:

$P.O.T._{max} = 50 \%$; $C.U.T._{max} = 3,00$ mp Sd/mp teren;

$H_{max} = D+P+4E$ (16,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult.

Prin actualul P.U.Z. se propune modificarea UTR din IS2 în M2, având următorii indici urbanistici admiși:

$P.O.T._{propus} = 39,61 \%$; $C.U.T._{propus} = 2,29$;

$P.O.T._{max\ admis} = 50,00 \%$; $C.U.T._{max\ admis} = 3,00$;

$H_{max\ admis} = D+P+4E$ (16,5 m la cornișă/atic).

(maxim 6 nivele supratere în cadrul zonei reglementate prin PUZ)

Posibilitatea implementării acestor limite maxime enumerate anterior se va studia până la etapa de finalizare a propunerilor preliminare cu condiția propunerii a maxim **6 nivele supratere** pe întreg amplasamentul, 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.

Având în vedere declivitatea terenului pe axa N-S, se recomandă o volumetrie în cascadă pentru a nu jena vecinătățile, iar regimul de înălțime maxim va fi atins doar ca marcă a unor puncte de perspectivă, constituite în capătul unor axe de interes identificate clar în zona studiată prin PUZ.

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

Prin volumetria clădirilor propuse spre limitele zonei reglementate prin PUZ se va gestiona cu considerație relația dintre acestea și construcțiile situate în imediata vecinătate (locuințe individuale/colective), prin constituirea unei zone de tranzit.

**Pe parcela studiată se află un număr de 7 corpuri de clădiri cadastrate și 2 neintabulate, care se propun spre demolare. Lucrările de demolare vor face obiectul unei autorizații distincte.*

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. 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 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 M2, cu acces public nelimitat și cu condiția adaptării normelor la cerințele actuale.

Parcățile aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. În cazul în care se dorește derogare de la numărul locurilor de parcare conform UTR M2 din P.U.G, se va asigura prin raportarea la un număr de 1,5 locuri/unitate locativă, cu condiția ca 75 % dintre acestea să fie amplasate la demisol/subsol. Necesarul de parcaje pentru celelalte funcțiuni complementare zonei de locuit se va asigura prin raportare la prevederile corespunzătoare UTR M2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare, cu condiția adaptării normelor la cerințele actuale.

Parcățile 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 OMS 119/2014. Amplasarea punctului gospodăresc va fi conform OMS 119 din 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

proapse. 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 - Corneliu Coposu, Movileștilor - Maria Doamna - Ștefan cel Mare sau Iancu de Hunedoara - Ștefan Bathory.

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

- a) Conform certificatului de Urbanism nr. 1101 din 25.11.2025
- b) Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrice, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, analiza condițiilor de circulație);
- c) Studiu de trafic.

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. **1101** din **25.11.2025**, emis de Primarul Municipiului Zalău.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală de a aproba, în mod implicit, celelalte etape ulterioare ale documentației de urbanism.

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

ARHITECT-ȘEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



ȘEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
Alexandra-Florina
LAZAR

