



**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

118 PRIMAR

AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, beneficiar S.C. 2IC MEȘEȘ S.R.L, înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624 mp*

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 13077 din 15.02.2024 al Primarului Municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 13079 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism - Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 96 din 07.02.2023, cu valabilitate până la data de 07.02.2025, precum și avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 13079 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 8339 din 30.01.2024 și nr....., Avizul de oportunitate nr. 4 din 15.03.2023, aprobat prin dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1007 din 09.05.2023, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 07.12.2023;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1), lit. c), art. 47, art. 50, art. 56 și ale Anexeii nr. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu dispozițiile Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPTL pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" și ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 7 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 alin. (3) lit. e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Com. Jur  
rec  
urb  
2024  
dr. ...

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, beneficiar S.C. 2IC MEȘEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624 mp, documentație prevăzută în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Investițiile din zonă reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

**Art.3.** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, beneficiar S.C. 2IC MEȘEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad: 75253, în suprafață de 10.624 mp, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

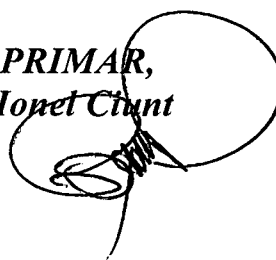
**Art.4.** Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef-Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Urbanism -Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- beneficiar P.U.Z.

**PRIMAR,**  
**Ionel Ciunt**



Voturi: \_\_\_\_\_ „pentru”  
\_\_\_\_\_ „împotrivă”  
\_\_\_\_\_ „abțineri”

Întocmit, DAP/SJ - 1 ex.  
Gog Codruța Maria





**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](mailto:primaria@zalausj.ro)

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. înreg. 13077 din 15.02.2024.

**REFERAT DE APROBARE**  
**PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

***Plan Urbanistic Zonal (PUZ):***

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624,00 mp.**

Conform Art. 47, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Având în vedere:

**Amplasamentul** - Conform PUG 2010 - Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1).

**Funcțiuni admise în zonă (existente cf. PUG 2010):**

Conform P.U.G. 2010 Zalău – Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și/sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/ PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism. Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $d=h$ ), dar nu mai puțin de 10 m.

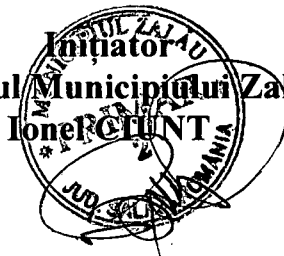
Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează: - 1 loc de parcare/ 100 mp Sdesfășurată construcție. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ/ PUD, fiind determinată de procesul tehnologic. Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. POTmax.admis = 65%; În cazul în care pot existent > pot max. admis se interzic construcții noi/ extinderi pe orizontală. CUT max. = 1,50.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – „**PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624 mp.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de S/D+P+2E+Er.

*Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ne exprimăm inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre și solicit Consiliului Local al Municipiului Zalău să analizeze și să hotărască cu privire la adoptarea acestuia.*

Inițiator  
Primarul Municipiului Zalău,  
Ione ROȘU NT



DU-AS/SUA/T/LI/2EX



## 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](mailto:primaria@zalausj.ro)

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. înreg. 13079 din 15.02.2024

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

##### *Plan Urbanistic Zonal (PUZ):*

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624,00 mp.**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);
- Prevederile art. 47, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

**Amplasamentul** - Conform PUG 2010 - Subzona zonei industriale si de depozitare existente (UID1).

##### **Funcțiuni admise în zonă (existente cf. PUG 2010):**

Conform P.U.G. 2010 Zalău – Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și/sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/ PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism. Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $d=h$ ), dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează: - 1 loc de parcare/ 100 mp Sdesfășurată construcție. înălțimea

construcțiilor se reglementează prin PUZ/ PUD, fiind determinată de procesul tehnologic. Parcelele vor putea avea împrejuriri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10m. Spre strada principală, suprafața împrejuririlor va fi tratată decorativ. POTmax.admis = 65%; În cazul în care pot existent > pot max. admis se interzic construcții noi/ extinderi pe orizontală. CUT max. = 1,50.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – „**PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624 mp.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de S/D+P+2E+Er.

#### **Indici urbanistici propuși:**

- Suprafața totală de teren: St.= 10.624,00 mp.

**P.O.T. max.admis UID1 = 65,00 %**

**C.U.T. max.admis UID1 = 1,50**

**P.O.T. max.propus = 40,00 %**

**C.U.T. max.propus = 1,50**

#### **Accesul pietonal și auto .**

##### ***Accesuri carosabile:***

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din Strada Sărmaș și Strada Petre Dulfu.

Apare necesitatea modernizării accesului auto din strada Petre Dulfu, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Se propune amenajarea unor noi intrări/iesiri, pentru a asigura un bun flux necesar funcționării optime a ansamblului. Pentru asigurarea unei trame stradale suficiente se propune cedarea unei suprafețe pentru lărgirea Străzii Petre Dulfu. Se va asigura o tramă stradală de 8,00 m cu parte carosabilă și pietonală. În incintă se propun drumuri cu sens unic cu gabarite de 5,50m.

##### ***Accesuri pietonale:***

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm; Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

#### ***Parcaje:***

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectandu-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ unitate rezultată, pentru zona de locuit.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Este interzisă parcarea și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (căi de circulație, spații verzi, etc).

**Deșeurile menajere.** Gunoiul menajer se va colecta selectiv în containere din PVC și se va transporta periodic prin unitatea specializată la rampa de gunoi.

#### **Asigurarea utilităților:**

Zona dispune de echipare tehnico-edilitară completă, astfel că se vor prevedea următoarele rețele exterioare necesare asigurării cu utilități a imobilului:

#### **Alimentare cu apă:**

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețeaua publică existentă. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 75/90 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip subteran și/sau suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometre echipate cu contoare de apă clasa de precizie C, dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării la rețeaua de alimentare cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către S.C. Compania de Apă Someș S.A..

**Canalizarea menajeră** va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale până la rețeaua stradală existentă. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămine de racord. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de

minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării la rețeaua publică va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către S.C. Compania de Apă Someș S.A..

#### **Rețele de canalizare pluvială:**

**Apele pluviale** vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre între 160 și 315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 160/200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la rețeaua stradală existentă/ rigolă.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, S.C. Compania de Apă Someș S.A..

**Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevazute în NTPA002 – 2002.**

#### **Alimentare cu energie electrică:**

**Alimentarea cu energie electrică** va fi asigurată prin post de transformare racordat la rețelele publice de medie tensiune existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice în incintă se asigură prin firide de distribuție conectate în buclă.

Pentru fiecare imobil va fi prevăzută o firidă de distribuție, contorizare și protecție, amplasată pe fatadă. Din firida de distribuție, prin cabluri de tip cyyf vor fi racordate tablourile electrice generale aferente fiecărui apartament. Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003 și normativul I7/2011, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

#### **Telecomunicații:**

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă.

#### **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:**

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1), în zona rezidențială cu funcțiuni complementare (ZRFC), este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de 10.624,00 mp înscris în C.F. nr. 75253 Zalau, nr. cad. 75253,



proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat în Municipiul Zalău, pe strada Sarmas, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini.

În prezent pe terenul de amplasament există mai multe construcții care se propun a se desființa.

Indici urbanistici existenți:

**P.O.T. max. admis UID1 = 65,00 %**

**C.U.T. max. admis UID1 = 1,50**

Indici urbanistici propuși:

**P.O.T. max. propus ZRFC = 40,00%**

**C.U.T. max. propus ZRFC = 1,50**

Regimul de înălțime maxim admis va fi de  $S/D+P+2E+E_{retras}$ .

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale, colective mici și semicolective. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi/parcuri/ locuri de joacă.

## **UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

**- Zona rezidențială și funcțiuni complementare – ZRFC**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective, colective mici.

Funcțiunile dominante vor fi:

- Locuințe colective sau semicolective (apartamente de locuit);
- Spații comerciale, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Funcțiuni specifice zonei etc.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

## **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

Se consideră construibile parcelele având minim 500,00 mp și un front la stradă de minim 15m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale de H/2 din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 3m, iar față de limita posterioară de H/2 din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 5m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, D=H).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fără a afecta proprietățile învecinate, iar spațiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situație (amenajări de spații verzi/circulații/ etc.).

Regimul de înălțime maxim propus este de Subsol/Demisol+Parter+2Etaje+Etajul 3 Retras, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m, față de cota +0,00.

#### Împrejmuiri:

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

**POT = max. 40,00 %**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime):

**CUT = max. 1,50**

Documentația tehnică, proiect nr. 150/2023 întocmit de S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.- Crișeni, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana Nădășan, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 96/07.02.2023, cu valabilitate până la data de 07.02.2025, emis în scopul: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 96/07.02.2023, prelungit, cu valabilitate până la data de 07.02.2025.
- Conform art. 56 , alin. 6, din Legea 350 / 2001 – tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația, a fost achitat prin O.P..
- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253 în suprafață de 10.624,00 mp.
- Aviz de oportunitate Nr. 4 din 15.03.2023, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1007 din 09.05.2023;

- Avizul arhitectului șef nr. 14 din 07.12.2023.
- Aviz de amplasament Compania de Apă Someș S.A. nr. 4855/17.08.2023;
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060240200347 din 08.02.2024;
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. nr. 214351813 din 21.08.2023;
- Aviz tehnic cu condiții ORANGE Romania Communications SA nr. 193 din 07.11.2023;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 1428/01.11.2023;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr. 334 din 02.11.2023;
- Aviz tehnic ANIF Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 260 din 06.11.2023;
- Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier nr. 45, înregistrat cu nr. 267169 din 01.11.2023;
- Adresa Gospodărirea apelor nr. SGA-SJ-5111 din 01.11.2023 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 3955215 din 31.10.2023;
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 47/ 07.11.2023– Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Aviz de începere lucrări topografice nr. 386/2023 – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj
- Proces Verbal de Recepție nr. 466/ 2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj
- Aviz geotehnic preliminar nr. 40/ aprilie 2023 întocmit de ing. geolog Alexandra Andreka (S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.);

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism mai sus menționată se propune a fi de 5 ani de la data aprobării.

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere cele mai sus expuse, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat.

**ARHITECT ȘEF**  
arh. Vlad Andrei PETRE



**ȘEF SERVICIU**  
ing. Terezia GĂVRĂ



**ÎNTOCMIT**  
Ioan Lupou



## F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA  
Județul SĂLAJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU  
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> S.C. ZIC MESEȘ S.R.L., cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Sălaj, municipiul/orașul/comuna Meseșeni de Sus, satul Meseșenii de Sus, sectorul....., cod poștal ....., strada -, nr. 133, bl. -, sc. -, ap. -; telefon/făx ....., e-mail ....., în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 14 din 07.12.2023

**Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru<sup>3)</sup> „, PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. ZIC MESEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624,00 mp.**

**Inițiator:** S.C. ZIC MESEȘ S.R.L., cu sediul în Meseșenii de Sus, comuna Meseșenii de Sus, nr. 133, județul Sălaj;

**Proiectant:** S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L., cu sediul în localitatea Crișeni, județul Sălaj;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Carmen Mariana Nădășan.

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:**

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - terenul studiat se află curpins în următorul UTR, astfel:

- **UID1:** subzona unităților de producție industrială și de depozitare existente;

**Funcțiunea dominantă** a zonei este: activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport.

**Funcțiuni complementare admise** în zonă: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

**Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile RLU aferent PUG 2010.

**Indici urbanistici:**

P.O.T.max=65,00%, C.U.T.max=1,50 .

**Regim de înălțime:** Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.

### **Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - - terenul studiat se află curpins în următorul UTR, astfel:

- **UID1:** subzona unităților de producție industrială și de depozitare existente;  
P.O.T.max=65,00%, C.U.T.max=1,50 .

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

#### **UID - Zona rezidențială și funcțiuni complementare - ZRFC**

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective, colective mici.  
Funcțiunile dominante vor fi:

- Locuinte colective sau semicolective (apartamente de locuit);
- Spatii comerciale, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei cu caracter central, pentru intretinere si grupuri sanitare;
- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Posta si telecomunicatii (releu infastructura);
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru targuri si expozitii;
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Funcțiuni specifice zonei etc.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

Se consideră construibile parcelele având minim 500,00 mp și un front la stradă de minim 15m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale de H/2 din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 3m, iar față de limita posterioară de H/2 din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 5m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, D=H).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fără a afecta proprietățile învecinate, iar spațiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situație (amenajări de spații verzi/ circulații/ etc.).

Regimul de înălțime maxim propus este de Subsol/Demisol+Parter+2Etaje+Etajul 3 Retras, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m, față de cota +0,00.

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

**P.O.T. max.propus = 40,00 %**

**C.U.T. max.propus = 1,50**

Ca urmare a analizei documentației , de către membrii C.T.A.T.U. în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 07.12.2023 , se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (1), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 96 din 07.02.2023, prelungit până la data de 07.02.2025, emis de Primăria Municipiului Zalău.

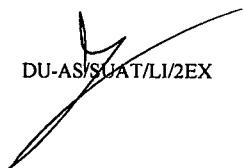
Arhitect - Șef  
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu  
ing. Terezia GĂVRĂ



DU-AS/SUAT/LI/2EX





**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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Nr. înreg. 8339 din 30.01.2024.**

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI  
PENTRU ETAPA PREGĂTITOARE ȘI ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR  
PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ  
ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul  
format din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESES S.R.L., înscris în C.F. nr.  
75253, nr. cad. 75253, în suprafață totală de 10624mp.**

**- beneficiar: S.C. 2IC MESES S.R.L., loc. Meseșenii de Sus (Com. Meseșenii de Jos),  
județul Sălaj.**

*Având în vedere prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu cele ale 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 cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019, s-au finalizat primele două etape de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa pregătitoare și Etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării planului.*

**Amplasament**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESES S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253 în suprafață totală de 10624mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50.

Conform PUG 2010 amplasamentul este situat în zona UID1 - Subzona zonei industriale și de depozitare existente.

**Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului:** ing. Lupou Ioan din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0260-610550, int. 137.

**Documente eliberate de Municipiul Zalău în vederea elaborării documentației de urbanism, care are ca finalitate aprobarea acesteia, sunt:**

- CU nr. 96 din 07.02.2023, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite, prelungit până la data 07.02.2025;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 4 din 15.03.2023;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1007 din 09.05.2023 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 4 din 15.03.2023.

**Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 16.05.2023 – 22.06.2023.**

În data de 16.05.2023 s-a întocmit Anunțul public nr. 37706 cu privire la intenția beneficiarei, S.C. 2IC MESES S.R.L., loc. Meseșenii de Sus (Com. Meseșenii de Jos), județul Sălaj, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50.

Acest anunț public a fost afișat în 18.05.2023 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro)), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 18.05.2023 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 08.06.2023, iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 22.06.2023.

În cadrul acestei etape au fost înregistrate la Primăria Municipiului Zalău observații, sugestii sau alte adrese privitoare la PUZ-ul în discuție, respectiv adresa nr. 43797 din 08.06.2023, depusă de mai mulți rezidenți din zonă, la care s-a răspuns prin adresa nr. 46915 din 19.06.2023, adresă publicată pe siteul Primăriei Municipiului Zalău.

**Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 10.08.2023 – 21.09.2023.**

S-a întocmit anunțul public nr. 62072 din 10.08.2023, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 14.08.2023 la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău și a fost publicat, prin grija beneficiarului, în presa locală și a fost transmis proprietarilor de terenuri învecinate cu cea studiată prin PUZ.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 14.08.2023, un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a*



Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu cele ale 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 cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la Centrul de Relații cu Publicul până în data de 07.09.2023, dată la care a fost programată și o dezbateră publică privind documentația de urbanism în cauză.

La această dezbateră s-au prezentat mai mulți cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații legate de acesta.

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului 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 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019, drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor privind documentația: „ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50.

VICEPRIMAR  
Teodor BĂDĂJEL



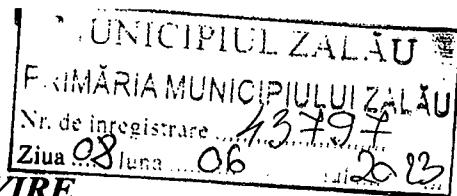
ARHITECT ȘEF  
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU  
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,  
ing. Ioan LUPOU

- M. Primar
- M. Viceprimar Bălăşel
- SU



**OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI CU PRIVIRE  
LA PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE  
ZONA INDUSTRIALA ȘI DEPOZITARE ÎN  
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

In atenta domnului Primar Ionel Ciunt și domnului Viceprimar Balajel Teodor  
al Municipiului Zalau  
precum și Direcției Urbanism,  
Serviciul Urbanism și Amenajare Teritoriului

Subsemnatii în calitate de rezidenți ai cartierului Sarmas, indicați în tabelul  
de la anexa 1, având în vedere anunțul public 37706 din data de 16 mai 2023,  
formulam urmatorul:

**MEMORIU**

Prin care înțelegem să ne exprimăm poziția cu privire la Planul Urbanistic  
Zonal pentru Reconversie Zona Industrială și de Depozitare în Zona Rezidențială  
cu Funcțiuni Complementare propus de către initiatorul SC 2IC Meses SRL pentru  
imobilul situat administrativ în Zalau, str. Sarmas, nr. 50, Județul Salaj, imobil  
situat în intravilanul localității Zalau, înscris în CF nr. 75253.

Astfel atragem atenția autorităților publice din domeniu asupra proiectului  
depus în susținerea adoptării noului PUZ, proiect care este făcut cu intenția vădită  
de a induce în eroare atât persoanele interesate cât și factorii de decizie.

**1. Prima problemă pe care noi am identificat-o se găsește la punctul 2.4  
capitol care analizează circulația în zonă..**

Prin memorial depus solicitantul SC 2IC Meses SRL face referiri general  
valabile asupra municipiului Zalau și nu oferă soluții viabile pentru zona studiată,  
în speta cartierul Sarmas.

Lipsește cu desăvârșire un studiu de impact în ceea ce privește circulația  
rutieră prin suplimentarea numărului de mașini în zonă cu încă 254 de autoturisme.  
Strada Sarmas este și în condițiile actuale sufocată de traficul deja existent iar lipsa  
unui studiu de impact trafic în condițiile în care pe o parcelă de 1ha se  
suplimentează numărul mașinilor personale cu încă 254 de autoturisme reprezintă  
o omisiune crasă din partea solicitantului SC 2IC Meses SRL.

Se + URB  
05-06-2023

Solutia gasita de catre acesta este modernizarea accesului auto din str. Petre Dulfu. Aratam faptul ca Petre Dulfu este practic o strada pe care circulatia rutiera nu se poate face pe ambele sensuri concomitent, fiind o strada deosebit de ingusta. Solutia propusa de catre solicitant este neserioasa si aceasta putea fi formulata dupa realizarea unui studiu de impact asupra traficului din zona studiata, in speta str. Sarmas la intersectia cu str. Petre Dulfu.

***Consideram ca propunerea de modificare PUZ nu poate fi dezbatuta de catre organele abilitate in lipsa studiului de impact asupra traficului din zona.***

**2. In ceea ce priveste problema mediului aratam faptul ca studiul prezentat de catre initiatorul SC 2IC Meses SRL este total neserios.**

Astfel la protectia aerului se specifica faptul ca cosul de fum al centralei termice va fi dimensionat corespunzator si se va ridica cu 1,5m deasupra aticului. In aceasta sectiune a memoriului formulat de catre initiator se face referire clara la edificarea unui supermarket si nu la edificarea unui ansamblu residential format din circa 162 de apartamente care vor avea un numar egal de centrale termice acest lucru rezultand din punctul 3.6.4 al proiectului depus spre aprobare in vederea modificarii PUZ-ului.

Din punctul nostru de vedere trebuia efectuat un *studiu de mediu* care sa cuprinda impactul pe care ansamblul residential format din circa 162 de apartamente il va avea asupra mediului si totodata impactul asupra mediului a celor 254 de autoturisme.

Gaselnita initiatorului de a face referire, in memoriul depus odata cu solicitarea de modificare a PUZ-ului, privind edificarea unui supermarket este o tentativa clara de a induce in eroare atat publicul cat si autoritatile locale.

**3. A treia problema o reprezinta utilitatile care au fost tratate la capitolul 3.6.**

In memoriul depus spre aprobare modificare PUZ se arata ca amplasamentul va fi racordat la utilitatile existente in zona fara a se arata impactul pe care acest fapt l-ar avea asupra retelelor de utilitati existente.

Racordarea unui ansamblu residential format din 162 de unitati locative la reseaua electrica subdimensionata nu se poate face fara un punct de vedere al distribuitorului de energie electrica care sa specifice daca reseaua existenta este capabila sa suporte consumul suplimentar. Acelasi lucru este valabil si in cazul celorlalte utilitati in speta furnizorul de gaze naturale.

O situatie aparte o reprezinta impactul ansamblului residential asupra retelei de alimentare cu apa potabila a zonei precum si impactul asupra retelei de canalizare. Atragem atentia ca aceste retele sunt subdimensionate de ani buni si nu pot suporta inca 162 de puncte de consum pe o suprafata atat de mica.

*Asftel aratam faptul ca initiatorul SC 2IC Meses SRL nu a pus la dispozitia publicului si autoritatii locale punctele de vedere a furnizorilor de utilitati, fapt ce este imperios necesar pentru a putea fi dezbatuta cererea de modificare PUZ.*

**4.Urmatoarea problema pe care o ridicam este analizata la punctul 3.5 din memoriul depus de catre SC 2IC Meses SRL la sectiunea Zonificare functional-Reglementari, Bilant teritorial, Indici urbanistici.**

Initiatorul arata faptul ca POT-ul propus de 23,34% precum si CUT-ul propus de 1,39 sunt mult diminuatii fata de reglementarile actuale si anume POT maxim 40.00% si CUT maxim 1.50.

Dupa cum ne-a obisnuit initiatorul continua cu informatiile eronate. Astfel POT-ul in zona studiata este de 30% iar CUT-ul este de doar 0,6.

Din planul depus de catre solicitantul SC 2IC Meses SRL rezulta cu claritate faptul ca acesta nu va respecta POT-ul propus, edificarea in zona studiata a celor 13 blocuri depaseste POT-ul de 23,34%, depasind chiar si limita maxima a POT-ului in zona. Ceea ce doreste solicitantul este sa induca in eroare pe toata lumea cu privire la scopul urmarit de acesta, Astfel propune un studiu privind edificarea unui market raportat la POT-ul propus de 23,34% cand in realitate se urmareste edificarea unui ansamblu residential care va depasi POT-ul maxim admis in zona .

**5.Cea mai grava problema o reprezinta imobilele ce doresc a fi edificate.**

Din planul anexat memoriului initiatorului SC 2IC Meses SRL, rezulta ca acesta nici nu are in vedere sa respecte regimul maxim de inaltime in zona, care este 10,5 metri la cornisa/atic. De altfel nu face nici o referire la acest aspect cu buna stiinta tocmai pentru a nu fi foarte explicit.

In zona studiata se pot edifica doar constructii D+P+2 sau P+2+M. Prin planul anexat memoriului se propune modificarea PUZ-ului pentru a se permite construirea de 8 imobile D+P+2+Er si 5 imobile D+P+4E+Er situatie care este interzisa prin PUG.

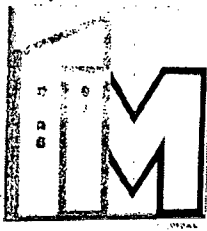
Nerespectarea regimului de inaltime in zona studiata ar duce la dezechilibre arhitecturale grave si ar deschide o cutie a Pandorei care ar permite ca haosul imobiliar sa se generalizeze in tot cartierul nostru.

Practic prin Planul Urbanistic Zonal pentru Reconvertie Zona Industriala si de Depozitare in Zona Rezidentiala cu Functiuni Complementare propus de catre initiatorul SC 2IC Meses SRL se doreste legalizarea nerespectarii PUG-ului precum si a tuturor normelor juridice cuprinse in Legea 350/2001.

Aratam totodata faptul ca PUZ-urile nu pot fi modificate decat dupa o anumita perioada de la adoptarea PUG-ului.

*In concluzie, noi, rezidentii semnatori ai anexei 1 ~~(161 semnatori)~~, aratam faptul ca in lipsa studiilor de impact si a punctelor de vedere aratate la punctele 1,2 si 3 din prezentul memoriu nu se poate dezbate admisibilitatea cererii initiatorului SC 2Ic Meses SRL pentru Planul Urbanistic Zonal pentru Reconvertie Zona Industriala si de Depozitare in Zona Rezidentiala cu Functiuni.*

*In ceea ce privesc problemele aratate la punctele 4 si 5 noi, rezidentii semnatori ai anexei 1, aratam ca ne opunem vehement aditerii cererii Planul Urbanistic Zonal pentru Reconvertie Zona Industriala si de Depozitare in Zona Rezidentiala cu Functiuni Complementare propus de catre initiatorul SC 2IC Meses SRL*



# SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro)

Tel: +40 743 788 337



Nr. înreg.: 65/ 16.06.2023

MUNICIPIUL ZALĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU  
Nr. de înregistrare 46915  
Ziua 19 luna 06 anul 2023

Înregistrat la sediul  
autorității publice locale

Către,

## Primăria Municipiului Zalău

Adresa: Mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, Nr. 3, jud. Sălaj

În atenția:

Direcției Urbanism. Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Referitor la:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONĂ INDUSTRIALĂ  
ȘI DEPOZITARE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar: 2IC MESES SRL

Amplasament: Zalău, Str. Sărmaș, Nr. 50, CF. NR. 75253, CF. NR. 75253

Având în vedere:

Adresa nr. 43797 din 08.06.2023

Subscrisa, **PROIECT M EVOSTRUCT SRL**, societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în loc. Crișeni, comuna Crișeni, Nr.30, județul Sălaj, având CUI: RO32849226, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J31/82/2014, reprezentată prin administrator Ionuț Moisi, pentru a răspunde tuturor sugestiilor și observațiilor primite din partea cetățenilor vă transmitem următoarele:

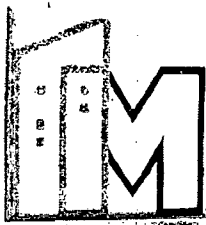
Amplasamentul pentru care se solicita reconversia zonei este situat în zona industrială și depozitare (UID1) – cf. PUG2010 (în vigoare la data demarării documentației și la care se raportează reglementările). Prin PUZ se propune reconversia zonei UID1 în zonă de locuit și funcțiuni complementare pentru armonizarea funcțiilor existente în vecinătate, cu cele propuse prin documentație.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de 10624m<sup>2</sup>, înscris în Cf. Nr. 75253, Nr. Cad. 75253, aflat în proprietatea S.C. 2IC MESEȘ S.R.L., cu acces din Str. Sărmaș și Str. Petre Dulfu.

Pentru a răspunde tuturor observațiilor vă transmitem următoarele:

1. Conform conținutului cadrului al memoriului la capitolul 2.4 sunt descrise caracteristicile generale ale zonei la nivel macro, fiind descrise așa cum se prezintă în subcapitolele aferente tipurile de circulații, capacități de transport, accesibilitate pe căi rutiere, aeriană și feroviară. La subcapitolul 2.4.6. sunt descrise lucrările propuse în limita zonei studiate – acesta se referă la amplasamentul studiat. În urma elaborării și susținerea studiului de oportunitate în cadrul comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism s-a propus lărgirea Străzii Petre Dulfu pentru crearea de circulație în ambele sensuri, cu gabarite suficiente. Lărgirea străzii se va face prin cedarea din parcela studiată pe toată lungimea limitrofă străzii. Astfel

de LUPROU  
20.06.2023<sup>1</sup>



## SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro)

Tel: +40 743 788 337



Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

circulația actuală nu va fi afectată, cu atât mai mult se va facilita circulația în ambele sensuri care astăzi este greu de realizat.

Numărul de mașini suplimentare aduse odată cu realizarea investiției pe amplasament nu se cunoaște în aceasta fază (se pot face estimări), acesta fiind determinat de numărul total al unităților locative și a celorlalte spații complementare.

Circulația pe unele străzi publice pot fi aglomerate suplimentar prin extinderea fondului construit. Așa cum se preconizează în mod constant cartierele orașului sunt în continuă dezvoltare și/sau extindere așa cum prevede și actualul PUG prin extinderea limitei intravilan. Nu se pot impune restricții de circulații dacă în următorii ani în cartierul Sărmaș s-ar suplimenta cu același număr de mașini din construirea unor imobile individuale, semicolective, etc., pe alte amplasamente. Similar cu acest fapt nu se pot impune restricții de circulații pentru o zonă atâta timp cât nu se modifică regimul de trafic (de la trafic ușor la trafic greu de exemplu). Prin PUZ se propune realizarea unei zone compatibile cu funcțiunile existente în zonă. Strada Sărmaș are gabarite și capacitate de preluare a traficului din zonă, iar Strada Petre Dulfu se va lărgi.

Mai mult decât atât documentația se află în faza preliminară a propunerilor. Acestea vor fi detaliate în următoarele etape.

Circulația pe drumurile publice este liberă și nu se pot acorda celorlalți cetățeni alte drepturi decât celor care vor urma să locuiască în zonele de dezvoltare noi.

Prin mențiunile adresate de locuitori se poate sesiza o abordare diferențiată în ceea ce privește circulația pe drumurile publice de către cei care locuiesc deja acolo și cei care vor urma să locuiască. Strada Sărmaș deservește mult mai multe locuințe și numărul este în continuă creștere. Abordarea propusă de către petenți nu este justificată și prezintă un context discriminatoriu.

2. Mențiunea din PUZ face referire la modul general pentru coșurile de fum. Acesta prezintă obligația din punct de vedere tehnic a realizării coșului de fum. Coșurile de fum care pot fi realizate în acest sistem sunt cele pentru centralele comune – 1 centrală/ imobil. În consecință prezentarea exagerată din adresă nu își are aplicabilitate. În cazul montării unor cazane independente de apartament sau alte sisteme de încălzire acestea vor respecta normele în vigoare. După cum știm coșurile de evacuare a gazelor arse pentru centralele termice de apartament cu combustibil gazos nu se realizează pe verticală ci numai cu evacuare orizontală. Impactul asupra mediului nu poate intra în discuție la faza PUZ, fază de reglementare zonă. Pe de altă parte repunerea în funcțiunea a stației de sortare, așa cum este permis conform PUG în vigoare, ar impune o poluare probabilă mult mai mare și un disconfort mult mai mare cetățenilor din zonă. Tocmai pe acest considerent se dorește reconversia în zonă de locuit, funcțiune cu cel mai mic impact asupra mediului posibil pe acest amplasament.

Funcțiunile PUZului permit și amenajarea unor spații cu funcțiuni complementare locuirii, lucru compatibil și permis de reglementările actuale, dar și de reglementările PUG. Realizarea unor spații comerciale ar avea un impact pozitiv asupra locuitorilor din zonă deoarece în acest cartier nu sunt



## SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro)

Tel: +40 743 788 337



magazine sau spații care să deservească necesităților zilnice. Prin crearea unor spații comerciale care deservească nevoilor oamenilor din zonă s-ar reduce poluarea prin reducerea distanțelor de deplasare cu mașina între zona de locuit și zonele din oraș unde își fac cumpărături în prezent. Pentru preocuparea vis a vis de poluarea mediului a cetățenilor menționăm că acest context propune o abordare în favoarea protecției mediului – aducerea serviciilor cât mai aproape de ei.

Funcțiunea și/sau detalierea tuturor spațiilor realizate în imobilele ce se pot construi se vor cunoaște în fază de autorizare. Aceste spații se vor supune legislației în vigoare și a restricțiilor acestora.

3. Racordarea la utilități se va face în baza soluțiilor furnizorilor de utilități și a reglementărilor tehnice și legislative în vigoare. Până la finalizarea documentației PUZ se vor cunoaște toate aceste aspecte legate de racordarea la utilități. Dezbateră publică se va face în următoarea etapă de informare și consultare a publicului – etapa elaborării propunerilor.

4. POT-ul și CUT-ul propus în planșa de mobilare se referă la soluția de mobilare preliminară, faza PUZ. Aceasta nu este una obligatorie sau definitorie pentru acest amplasament. POT-ul și CUT-ul maxim așa cum este prezentat în documentația PUZ este de: POTmax 40% și CUTmax 1,80. Conform PUG 2010, în vigoare la momentul demarării documentației PUZ, prevedea un POTmax 65% și CUTmax 1,50.

Documentația de urbanism PUZ așa cum este prevăzut în Legea 350/2001, explicitată anterior, aduce modificări la PUG 2010.

Conform art. 32, alin. (7): “Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”. Conform reglementărilor legale CUT-ul existent de 1,50 a fost majorat cu 20%, deci la 1,80.

5. Modificarea reglementărilor din PUG printr-o documentație PUZ se supune prevederilor legale, respectiv Legea 350/2001.

Referitor la înălțimea construcțiilor și în conformitate cu HG 525/ 1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, precizăm:

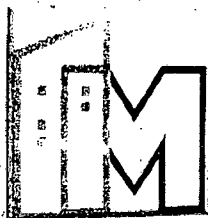
“Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească **cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate**.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.”





## SC PROIECT MEVOSTRUCT SRL

Loc. Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

Nr. O.R.C.: J31/82/2014; C.U.I.: 32849226

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro)

Tel: +40 743 788 337



Conform celor menționate mai sus obiectivul de investiții propus prin documentația PUZ respectă aceste reglementări.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației "amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus".

În cadrul domentației PUZ se va întocmi studiul pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIU DE ÎNSORIRE. Edificarea unor construcții pe terenul de amplasament nu afectează însorirea încăperilor de locuit din locuințele învecinate. Poziționarea clădirilor pe terenul de amplasament respectă prevederile OMS 119/2014.

Aspectul zonei nu va fi afectat în mod negativ, zona fiind supusă unei analize din punct de vedere volumetric și arhitectural în fază de autorizare a lucrărilor de construire. Mai mult decât atât se va aduce un plus valoric din punct de vedere urbanistic deoarece se dorește realizarea unor construcții echilibrate volumetric și cu arhitectură modernă.

Referitor la împotrivirea nejustificată cu privire la realizarea investiției menționăm că dreptul la proprietate privată este garantat și ocrotit de lege, indiferent de titulari, conform Constituției României și a Legii nr. 287/ 2009 privind codul civil. Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

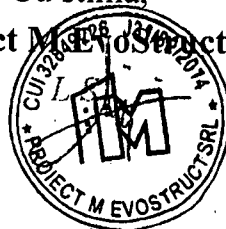
Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului. Toate aceste aspecte vor fi respectate prin realizarea investiției.

Justificările/ observațiile aduse sunt necorelate cu legislația și au la bază o cunoaștere sumară a legislației de specialitate.

Prin prezenta am răspuns și clarificat punctele cuprinse în adresa nr. 43797 din 08.06.2023.

Cu stimă,

SC Proiect MEVOSTRUCT SRL





## 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

**DISPOZIȚIA nr. 1007**  
din .....09.05..... 2023

**privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie zona industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare, strada Sărmaș, beneficiar S.C. 2 IC Meseș S.R.L.**

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 4 din 15.03.2023, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 96 din 07.02.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 34.529 din 04.05.2023;
- Raportul de avizare nr. 111 din 08.05.2023;

În conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. c), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;

În temeiul art. 155, alin. (1), lit. e) și art. 196, alin. (1), lit. b), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

**DISPUN**

**Art.1.** Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 4 din 15.03.2023**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie zona industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare, strada Sărmaș, beneficiar S.C. 2 IC Meseș S.R.L, anexat prezentei dispoziții.

**Art.2.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef.

**Art.3.** Prezenta dispoziție se comunică cu:

- Primarul Municipiului Zalău;
- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Urbanism- Arhitect Șef;
- beneficiar PUZ.

**PRIMAR,**  
*Ionel Ciunt*



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
*Marina Bianca Fazacaș*



## 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

#### DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de S.C. 2IC MESES S.R.L., cu sediul în județul Sălaj, loc. Meseșenii de Sus (Com. Meseșenii de Jos), nr. 133, înregistrată cu nr. 14020 din 20.02.2023, 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 15.03.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESES S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253, nr. cad. 75253, în suprafață totală de 10624mp, cu respectarea următoarelor condiții:

*1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:*

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESES S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253 în suprafață totală de 10624mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50.

*2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:*

Conform PUG 2010 amplasamentul este situat în zona UID1 - Subzona zonei industriale și de depozitare existente.

#### **Funcțiuni admise în zonă conform P.U.G. 2010:**

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezentată de terenurile rezervate a actualelor și/sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Dimensiunile parcelelor pe care sunt amplasate obiectivele productive sunt stabilite în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/ PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism.

Se considera construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) este de min. 10m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $d=h$ ), dar nu mai puțin de 10m. Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează: - 1 loc de parcare/100mp Sdesfășurată construcție. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ/PUD, fiind determinată de procesul tehnologic. Parcelele pot avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.  $POT_{max.admis} = 65\%$ ; În cazul în care  $POT_{existent} > POT_{max.admis}$  se interzic construcții noi și extinderi pe orizontală.  $CUT_{max.} = 1,50$ .

**Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „Plan Urbanistic Zonal pentru RECONVERSIA ZONEI INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50.**

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de locuire.

#### **UTR PROPUS: ZRFC – Zonă Rezidențială cu Funcțiuni Complementare**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție și obiective comerciale care nu contravin funcțiunilor zonei (birouri, farmacii, market-uri, etc.).

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

Se consideră construibile parcelele având minim 1.000 mp și un front la stradă de minim 15,00 m.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale min. 5,00m și față de limita posterioară de min. 5,00m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri.

Se va asigura trama stradală minimă necesară pentru Strada Petre Dulfu (parte carosabilă cu două sensuri de circulație și pietonală - minim pe o parte – min 8 m).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fara a afecta proprietatile invecinate, iar spatiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situatie (amenajări de spatii verzi/ circulatii/ etc.). Nivelurile subterane se vor utiliza exclusiv pentru parcări/ boxe de depozitare sau similar; nu se vor utiliza pentru spații de locuit.

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+4E+Er, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de +20,00 m. Se va corela regimul de înălțime fără a produce disconfort vecinătăților. Retragerea ultimului nivel se face cu minim 1,20m față de nivelul inferior și pe minim două laturi.

Se va realiza un studiu de însorire pentru a nu afecta clădirile învecinate.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile HG nr. 525/1996 și a normelor locale. Pentru fiecare unitate locativă proiectată se va avea în vedere asigurarea unui nr. de 1,5 locuri de parcare.

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), asigurându-se minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurându-se totodată un număr suficient de locuri de parcare pentru public, precum și pentru vizitatori, conform planului de situatie anexat documentației. Se vor asigura un număr de cca. 154 de locuri în parcarile subterane și un număr de cca 90 locuri supraterane.

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

#### **Bilant teritorial**

S.teren = 10.624 mp

**P.O.T. max.existent admis = 65,00 % - Zona UID1**

**C.U.T. max.existent admis = 1,50 - Zona UID1**

**P.O.T. max.propus = 40,00% - ZRFC**

**C.U.T. max.propus = 1,50 - ZRFC**

**Regim max. înălțime: S/D+P+4E+Er**

**H<sub>max</sub> propus = +20,00m - la cornișă/ streșină .**

### ***4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:***

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric, se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

5. *Capacitățile de transport admise:* toate categoriile de transport rutier.

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

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz D.S.P. ;
- i) Acord I.S.U.;
- j) Acord A.N.I.F.;
- k) Aviz S.G.A.;
- l) Aviz Poliția Rutieră;
- m) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- n) Avizul Arhitectului Șef;

7. *Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:*

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și 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, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019, după cum urmează:*

1. Etapa pregătitoare

- pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul 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;
- inițiatorul PUZ-ului 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;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;

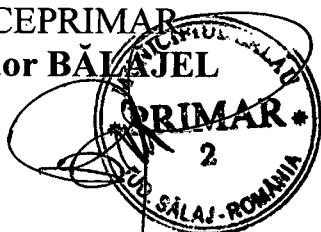
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei 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;
- inițiatorul PUZ-ului 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 conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

### 3. Etapa aprobării planului

- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul 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 PDF și DWG/DXF);
- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiului Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 96 din 07.02.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR  
Teodor BĂLAJEL



ARHITECT ȘEF  
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU  
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,  
ing. Lupșu Ioan

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 96 din 07.02.2023

În Scopul: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

Ca urmare a cererii nr. 8887 din 02.02.2023 adresată de S.C. 2 IC MESEȘ S.R.L., cu sediul în județul SALAJ COMUNA MESESENI DE JOS, SAT MESESENI DE SUS cod poștal ..... nr. 133 bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax ..... e-mail .....

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal ..... Str. Sărmaș nr. 50 bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. 2 IC MESEȘ S.R.L., înscris în CF nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624,00 mp, cu Birou sediu și centrală termică notat în 75253-C1, Birou parter notat în 75253 - C2, Depozit acoperit parter notat în 75253 - C3, a utilaje(garaj) parter notat în 75253 - C4, Șopron materiale parter notat în 75253 - C5, Atelier parter notat în 75253 - C6, Atelier parter notat în 53 - C7, Platforma betonată notat în 75253 - C8, Separator de grăsimi parter notat în 75253 - C9, Laborator parter notat în 75253 - C10, Stație de beton parter notat în 75253 - C11, fiind situate în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conf. PUG 2010 - Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință, conform C.F. - curți construcții - 3900 mp, arabil - 6724 mp.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conf. PUG 2010 - Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism. Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $d = h$ ), dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează: - 1 loc de parcare / 100 mp sdesfășurată construcție. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic. Parcelele vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. POT max. admis = 65%; În cazul în care pot existent > pot max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală. CUT max. = 1,50. În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);



b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă  gaze naturale  
 canalizare  telefonizare  
 alimentare cu energie electrică  salubritate  
 alimentare cu energie termică  transport urban

Alte avize/acorduri:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau sevizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă; Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; O.C.P.I. (Aviz de începere + Recepția lucrărilor topografice); Plan de încadrare în zonă după ortofotoplan eliberat de O.C.P.I. scara 1:2000; Aviz Poliția Rutieră; Aviz S.G.A; Acord ISU; Avizul Arhitectului Șef;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2.

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Costuri conform Art. 59, alin. (2) 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 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Ionel Ciuntă

PRIMAR

L.S.

SECRETAR GENERAL,  
Marina Bianca Fazaeș

ARHITECT ȘEF,  
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,  
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 112,64 lei, conform OP nr. 10 din 02.02.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.02.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Intocmit,  
Ioan Lupou

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 07.02.2023 până la data de 07.02.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL MUNICIPIULUI ZALAU

PRIMAR

JUD. SALAJ - ROMANIA

SECRETAR GENERAL,

Marina Bianca Fazaeș

ARHITECT ȘEF,

arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,

ing. Terezia Găvră

Data prelungirii valabilității ..... 07.02.2024.

Achitat taxa de ..... 59 ..... lei conform chitanței nr. .... din 03.01.2024.

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă