



**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

PRIMAR

AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire clădire administrativă (birouri)”, Aleea Movileștilor nr. 1, beneficiar SC Radu Construct SRL*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 44463 din 09.06.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 44468 din 09.06.2023 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 697 din 02.08.2022 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul nr. 44468 din 09.06.2023;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 12204 din 13.02.2023, nr. ...., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 15.03.2023;

În conformitate cu prevederile art. 25,32 alin.1 lit.d, art.45 lit.c, art. 48,49,50,56 alin.6 și art.57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 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;

În conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

În temeiul prevederilor Legii 52/2003 republicată privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire clădire administrativă (birouri)”, Aleea Movileștilor nr. 1, inițiată și finanțată de beneficiar SC Radu Construct SRL, documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu 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 de Detaliu pentru construire clădire administrativă (birouri)*”, *Aleea Movileștilor nr. 1*, beneficiar *SC Radu Construct SRL* este de 1 an 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.

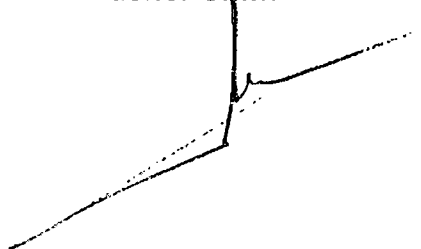
**Art.5.**Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

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

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

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

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







## 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. 44463 din 09.06.2023

### REFERAT DE APROBARE

#### PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ (BIROURI)” - pe teren proprietatea privată a numitei S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., în suprafață de 1360,00 mp, înscris în C.F. nr.61097, nr. cad. 61097, situat în intravilanul localității Zalău, pe alea Movileștilor, nr.1.**

Conform Art. 48, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Având în vedere:

**Amplasamentul** - Conform **P.U.G. 2010 Zalău – UTR ISP2** – Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate;

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanitate, asistența socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii; Funcțiuni complementare: circulație pietonală, a ciclștilor și rutieră, parcări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; Utilizări interzise: unități productive poluante sau incommode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refofosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Caracteristicile parcelelor: - sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi: -dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15,00 m în cazul fronturilor

continue și minim 18,00 m în cazul fronturilor discontinue. Amplasarea clădirilor fata de aliniament: -se va menține neschimbata amplasarea clădirilor fata de aliniamentul existent al străzii. Împrejmuiri: - vor fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasa metalică) și cu soclu opac de 30,00 cm; împrejmuirea se va dubla cu gard viu. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin PUZ/PUD. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) POTmax=50% pentru construcții și amenajări sportive; POTmax=40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultura, comerț; POTmax=35% construcții de turism; POTmax=25% pentru construcții de învățământ și culte; POTmax=20% pentru construcții de sănătate și asistența socială. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax=2,40 ADC/mp.teren (12.00 m la cornișa/streașină);

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) –  
**„ PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ (BIROURI) ” - pe teren proprietatea privată a numitei S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., în suprafață de 1360,00 mp, înscris în C.F. nr.61097, nr. cad. 61097, situat în intravilanul localității Zalău, pe alea Movileștilor, nr.1.**

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune construirea a unei clădiri administrative (birouri). Construcția va avea un regim maxim de înălțime D+P+2+M/D+P+3, înălțimea maximă de 12 m la cornișă/streașină și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

*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,**  
**Ionel CIUNT**





## MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Mănișu 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. 44468 din 09.06.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ (BIROURI)” - pe teren proprietatea privată a numitei S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., în suprafață de 1360,00 mp, înscris în C.F. nr.61097, nr. cad. 61097, situat în intravilanul localității Zalău, pe alea Mavileștilor, nr.1.**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);
- Prevederile Art. 48, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

**Amplasamentul - Conform P.U.G. 2010 Zalău – UTR ISP2 – Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate;**

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sănătate, asistența socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii; Funcțiuni complementare: circulație pietonală, a ciclștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; Utilizări interzise: unități productive poluante sau incommode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refofosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Caracteristicile parcelelor: - sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi: -dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15,00 m în cazul fronturilor continue și minim 18,00 m în cazul fronturilor discontinue. Amplasarea clădirilor fata de aliniament: -se va menține

neschimbata amplasarea clădirilor fata de aliniamentul existent al străzii. Împrejmuiri: - vor fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasa metalică) și cu soclu opac de 30,00 cm; împrejmuirea se va dubla cu gard viu. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin PUZ/PUD. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) POTmax=50% pentru construcții și amenajări sportive; POTmax=40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultura, comerț; POTmax=35% construcții de turism; POTmax=25% pentru construcții de învățământ și culte; POTmax=20% pentru construcții de sănătate și asistența socială. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax=2,40 ADC/mp.teren (12.00 m la cornișa/streașină);

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) –  
„ **PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ (BIROURI)**” - pe teren proprietatea privată a numitei **S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L.**, în suprafață de 1360,00 mp, înscris în C.F. nr.61097, nr. cad. 61097, situat în intravilanul localității Zalău, pe alea Movileștilor, nr.1.

#### **Indici urbanistici propuși:**

- Suprafața totală de teren: St.= 1.360,00 mp.
- POT existent: 40 %
- CUT existent: 2,40.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune construirea a unei clădiri administrative (birouri). Construcția va avea un regim maxim de înălțime D+P+2+M/D+P+3, înălțimea maximă de 12 m la cornișă/streașină și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

- **Regimul de înălțime maxim permis va fi: D+P+2+M/D+P+3.**

Se propun următorii indici urbanistici:

- P.O.T. max. propus = 31,62 %
- C.U.T. max. propus = 1,40.

#### **Accesul pietonal și auto .**

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

Accesul auto și pietonal se realizează atât din Alea Movileștilor, cât și din str. Corneliu Coposu printr-un drum public aflat pe latura estică a parcelei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Accesurile 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 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățimea liberă de minim 1,50 m și înălțimea de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

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 profilul longitudinal max. 5%/ 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:***

Se vor prevedea parcări - necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HG 525/1996.

Este interzisă parcare 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 asigurată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Corneliu Coposu, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. În zona drumului de acces pe amplasamentul studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu DN 20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord din conducte de PEID cu diametru exterior de 50 mm, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

#### ***Canalizarea menajeră***

***Canalizarea menajeră*** va fi racordată la rețeaua de canalizare, prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe



traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi amplasat în zona drumului de acces pe amplasamentul studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Corneliu Coposu.

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

**Apele pluviale** vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200/250 mm, cu deversare gravitațională la cursul de apă existent în zonă. Apele pluviale de pe suprafața învelitoarelor vor fi colectate prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125.

Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Apele pluviale vor fi descărcate în rețeaua existentă.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate 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 prevăzute în NTPA002 – 2002.**

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

Alimentarea cu energie electrică este asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe Aleea Movileștilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran.

La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat. De la blocul de măsură și protecție va fi racordat imobilul studiat prin cablu de tip cyaby montat îngropat.

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.

#### **Telecomunicații**

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă. Beneficiarii investiției vor încheia un contract cu o firmă specializată pentru asigurarea accesului la telefonie și internet.

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

Amplasamentul investiției propuse este situat în intravilanul municipiului Zalău, constituit din teren proprietate privată a numitei **S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L.**, înscris în C.F. nr. 61097 , nr. cad. 61097, în suprafață de 1360,00 mp, cu accesul din Aleea Movilestilor, cât și din str. Corneliu Coposu printr-un drum public aflat pe latura estică a parcelei.

### **Indici urbanistici existenți și propuși:**

#### **Bilanț teritorial:**

- Sconstruită estimată = 430,00 mp
- Sdesfășurată estimată = 1902,00 mp
  
- **P.O.T.propus în PUD = 31,62 %**
- **P.O.T.max. conform R.L.U. = 40,00 %**
- **C.U.T. propus în PUD = 1,40**
- **C.U.T.max. conform R.L.U. = 2,40**
  
- Suprafața totală de teren: St.= 1360,00 mp.
- Regimul de înălțime – D+P+2+M/ D+P+3.
- Hcornișă max. = 12,00 m.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune construirea a unei clădiri administrative (birouri). Construcția va avea un regim maxim de înălțime D+P+2+M/D+P+3, înălțimea maximă de 12 m la cornișă/streașină și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

Se vor prevedea parcări - necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HG 525/1996.

Se propune un spațiu cu rol de punct gospodăresc pe latura nordică a parcelei.

Construcția va fi amplasată la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale. Construcția se va amplasa la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m fata de limita posterioară. Pe verticală, retragerea față de limitele laterale/posterioare se poate realiza în mod succesiv.

Posibilitatea de mobilare urbanistică atașată planșelor desenate poate suferi modificări. Orice altă propunere de mobilare trebuie să se încadreze în indicii urbanistici propuși, sa respecte retragerile laterale/posterioare, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă la cornișă/streașină, nr. de parcări, respectiv spațiile verzi în procent de min. 10%.

Construcția va fi amplasată la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale. Construcția se va amplasa la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m fata de limita

posteroară. Pe verticală, retragerea față de limitele laterale/posterioare se poate realiza în mod succesiv.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din Aleea Movileștilor, respectiv din drumul public aflat pe latura estică a parcelei.

Documentația tehnică, proiect nr. 7/2022 întocmit de S.C. Atelier Contrast 2 S.R.L.- Zalău, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana A. 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.697/02.08.2022, emis în scopul: „**Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ (BIROURI)**” - pe teren proprietatea privată a numitei **S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L.**, în suprafață de 1360,00 mp, înscris în C.F. nr.61097, nr. cad. 61097, situat în intravilanul localității Zalău, pe aleea Movileștilor, nr.1.

#### **Respectiv:**

- ✓ Certificat de Urbanism nr. 697/02.08.2022, cu valabilitate până la data de 02.08.2023 .
- ✓ Extras de Carte Funciară proprietate privată a a numitei **S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L.**, înscris în C.F. nr. 61097, nr. cad. 61097, în suprafață de 1360,00 mp.
- ✓ Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060220906019 din 13.09.2022;
- ✓ Aviz de amplasament favorabil - S.C. Compania de Apă Someș S.A., nr. 788 din 30.08.2022;
- ✓ Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 213868579/01.09.2022;
- ✓ Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 88/16.09.2022;
- ✓ Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr.1075/08.09.2022.
- ✓ Aviz Direcția de Sănătate Publică Sălaj, nr.267 din 28.09.2022.
- ✓ Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 3955016 din 20.01.2023;
- ✓ Negație ANIF , Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj – nr. 1472 din 29.09.2022.
- ✓ Aviz de Principiu nr. 69 din 24.10.2022 – Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier.
- ✓ Aviz S.C. CITADIN ZALĂU S.R.L. – Nr. 7739 din 20.09.2022.
- ✓ Adresa Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, Nr. 7176 din 28.09.2022.

- ✓ Proces Verbal de Recepție nr. 685 /19.12.2022 , emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj ;
- ✓ Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Bogdan Sabou (S.C. SAB GEOCONSULT S.R.L., Cluj Napoca - 063/ 05.10.2022);
- ✓ Avizul arhitectului șef – nr. 8 din 15.03.2023.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism mai sus menționată se propune a fi de 1 an 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.

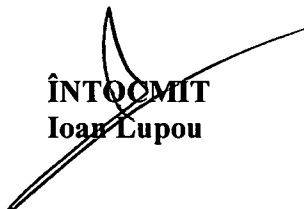
**ARHITECT ȘEF**  
arh. Vlad Andrei PETRE



**ȘEF SERVICIU**  
ing. Terezia GĂVRĂ



**ÎNTOCMIT**  
Ioan Lupou





## 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. 12204 din 13.02.2023.

### RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PRIVIND DOCUMENTAȚIA:

***Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE  
ADMINISTRATIVĂ (BIROURI)-*** pe teren proprietate privată în suprafață de 1360,00  
mp, situat în intravilanul localității Zalău, pe Aleea Movileștilor, nr.1.

**BENEFICIAR: S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L. , municipiul Zalău,  
județul Sălaj.**

**PROIECTANT: *Atelier Contrast2 SRL, arh. Paul Pop , cu sediul în  
localitatea Zalău, județul Sălaj.***

**CERTIFICAT DE URBANISM - nr. 697 din 02.08.2022.**

**AMPLASAMENT: Municipiul Zalău, aleea Movileștilor , nr. 1.**

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 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., s-a finalizat etapa de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa elaborării propunerilor necesară în vederea aprobării Planului.*

## **Amplasament**

Conform **P.U.G. 2010 Zalău – UTR ISP2** – Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate; Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanitate, asistența socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii; Funcțiuni complementare: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; Utilizări interzise: unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Caracteristicile parcelelor: - sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi: - dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15,00 m în cazul fronturilor continue și minim 18,00 m în cazul fronturilor discontinue. Amplasarea clădirilor fata de aliniament: -se va menține neschimbata amplasarea clădirilor fata de aliniamentul existent al străzii. Împrejmuiri: - vor fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasa metalică) și cu soclu opac de 30,00 cm; împrejmuirea se va dubla cu gard viu. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin PUZ/PUD. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) POTmax=50% pentru construcții și amenajări sportive; POTmax=40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultura, comerț; POTmax=35% construcții de turism; POTmax=25% pentru construcții de învățământ și culte; POTmax=20% pentru construcții de sănătate și asistența socială. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax=2,40 ADC/mp.teren (12.00 m la cornișa/streașină);

**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.

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

- Certificatul de Urbansim nr. 697 din 02.08.2022, emis în scopul:
- **„ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ (BIROURI), ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”,**

**Beneficiar : S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L. , municipiul Zalău,  
județul Sălaj.**

Potrivit *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, autoritatea publică locală are obligația de a notifica proprietarii imobilelor vecine pe toate laturile celei care a generat

întocmire PUD de intenția elaborării planului și de propunerile documentației de urbanism.

Proprietarii parcelelor vecine au fost notificați de intenția de elaborare și propunerile planului urbanistic de detaliu prin adresa nr. 96197 din 06.12.2022 – Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură Sălaj, adresa nr. 96198 din 06.12.2022 – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Sălaj, adresa nr.96199 din 06.12.2022 – Oficiul Județean de Zootehnie Sălaj, trimise prin intermediul Poștei Române.

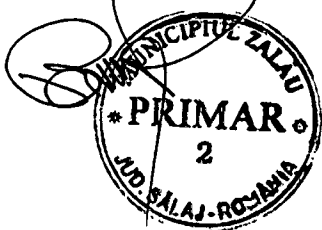
Observațiile acestora puteau fi depuse în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 28.12.2022.

Din partea proprietarilor notificați nu s-au primit observații sau sugestii în ceea ce privește planul urbanistic de detaliu în cauză.

În cadrul etapei de informare și consultare a publicului, s-au parcurs toți pașii necesari, 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 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.*

Astfel este finalizată etapa elaborării planului, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru Etapa elaborării propunerilor privind documentația: „ Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ (BIROURI) ”* - pe teren proprietate privată în suprafață de 1360,00 mp, situat în intravilanul localității Zalău, pe Aleea Movileștilor, nr.1.

VICEPRIMAR  
Teodor BĂLAJEL



ARHITECT ȘEF  
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU  
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,  
Ing. Ioan Lapou

## F8 - Aviz Plan Urbanistic de Detaliu

ROMÂNIA  
Județul SALAJ.  
Primăria municipiului ZALĂU  
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L. , cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Sălaj, municipiul/orașul/comuna Zalău sectorul....., cod poștal ....., strada Morii, nr.1/A, bl. -, sc. ..,ap.- ;telefon/fax ....., 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. 8 din 15.03.2023.

pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru<sup>3)</sup> : „ - *Construire Clădire Administrativă ( Birouri)* ” - pe teren proprietate privată în suprafață de 1360,00 mp, situat în intravilanul localității Zalău, pe alea Movileștilor, nr.1.

**Inițiator:** S.C. Radu Construct S.R.L., cu sediul în municipiul Zalău, strada Morii ,nr.1/A, bl. -, sc. ..,ap.- , județul Sălaj;

**Proiectant:** S.C. Atelier Contrast 2 S.R.L. - cu sediul în municipiul Zalău, strada Pădurii, nr.33B.,bl.-, ap.-, județul Sălaj ;

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

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD:** Suprafața propusă pentru întocmirea acestui PLAN URBANISTIC DE DETALIU se află situată în Zalău, alea Movileștilor, nr.1., județul Sălaj.

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarei S.C. Radu Construct S.R.L., înscris în C.F. nr. 61097 Zalău, nr. cad. 61097, în suprafață de 1360 mp și este situat în Municipiului Zalău.

Conform P.U.G. 2010 Zalău - ISP2 - Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate;

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

UTR.: Conform P.U.G. 2010 Zalău - ISP2 - Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate;

Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanitate, asistenta socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii; Funcțiuni complementare: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcări și garaje publice subterane, spații vèrzi, mobilier urban și echipare edilitară; Utilizări interzise: unități productive poluante sau incommode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refofosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Caracteristicile parcelelor: - sunt



considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi: - dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15,00 m în cazul fronturilor continue și minim 18,00 m în cazul fronturilor discontinue. Amplasarea clădirilor fata de aliniament: -se va menține neschimbata amplasarea clădirilor fata de aliniamentul existent al străzii. Împrejmuiri: - vor fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasa metalică) și cu soclu opac de 30,00 cm; împrejmuirea se va dubla cu gard viu. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin PUZ/PUD. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) POTmax=50% pentru construcții și amenajări sportive; POTmax=40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultura, comerț; POTmax=35% construcții de turism; POTmax=25% pentru construcții de învățământ și culte; POTmax=20% pentru construcții de sănătate și asistența socială. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax=2,40 ADC/mp.teren (12.00 m la cornișa/streașină);

- H max = - se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D..
- POT max = 40 %;
- CUT max = 2,40;

#### Prevederi P.U.D. propuse:

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune construirea a unei clădiri administrative (birouri). Construcția va avea un regim maxim de înălțime D+P+2+M/D+P+3, înălțimea maximă de 12 m la cornișă/streașină și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

- **Regimul de înălțime maxim permis : D+P+2+M/D+P+3.**
- H max = - 12,00 m la cornișă/ streașină;
- POT max = 40,00 %;
- CUT max = 1,40;

Circulații și accese: accesul la proprietate se va realiza din aleea Movileștilor.

Ca urmare a analizei documentației , de către membrii C.T.A.T.U. din data de 15.03.2023 , se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia .

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), 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 P.U.D. 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. 697 din 02.08.2022, emis de Primăria Municipiului Zalău, cu valabilitate până la data de 02.08.2023.

Arhitect - Șef  
arh. Vlad Andrei PETRE

Sef. Serviciu  
ing. Terezia GĂVRĂ