



**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 zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare branșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, alipiri/dezmembrări", situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., beneficiar S.C. City Plaza Imobiliare S.R.L

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 13200 din 15.02.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 13203 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 613 din 12.07.2022, prelungit până la data de 12.07.2024, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 13203 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 23217 din 22.03.2023, nr.....Avizul de oportunitate nr. 8 din 18.08.2022, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1512 din 10.10.2022, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 07.12.2023;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 1, lit. c, art. 47, art. 50, art. 56 și ale Anexei 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 OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art. 139 alin. 3 lit. e, respectiv art. 196 alin.1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Com. JUF
Urb
OAU
dr. omu

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism *“Plan urbanistic zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, alipiri/dezmembrări”*, situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., beneficiar S.C. City Plaza Imobiliare S.R.L, documentație prevăzută în Anexa 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 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 construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, alipiri/dezmembrări”*, situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., beneficiar S.C. City Plaza Imobiliare S.R.L, 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 PUZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt

Voturi: _____ ”pentru”
 _____ ”împotrivă”
 _____ ”abțineri”

Întocmit DAP/SJ 1 ex.
Andrada Moldovan



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. 13200 din 15.02.2024.

REFERAT DE APROBARE PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚĂ VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 62293, nr. Cad. 62293, în suprafață de 682,00 mp, respectiv 75290 Zalău, nr. Cad. 75290, în suprafață de 1.100,00 mp, rezultând o suprafață totală de 1.782,00 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 - zona de locuit LFCM2 (parțial), respectiv zona de instituții și servicii ISP3 (parțial).

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

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2). Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meteugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă

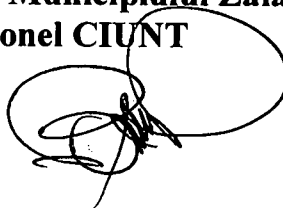
Su < 200 mp și se asigura minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la strada de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la strada de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la strada de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragera față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară - 3,00m pentru locuințe izolate/cuplate/ înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50m. Hmax=6,00m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/ P+1E. P.O.T.max =25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Imprejmuririle vor fi transparente cu Hmax= 1,50m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/ colective cu acces propriu și lot folosit în comun. - ISP3 – instituții și servicii publice propuse - funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sănătate, asistența socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse pe baza de PUZ/PUD, în exteriorul zonei construite protejate; funcțiuni complementare admise în zona sunt: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spață verzi, mobilier urban și echipare edilitară; utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism; utilizări permise cu condiții: orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii publice dispersate, este condiționată de existența puz/pud, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel aprobat; dimensiunea min. a parcelei construibile este de 500mp cu un front min. la strada de 15,0m în cazul fronturilor continue și min. 18,0m în cazul fronturilor discontinue; amplasarea c-țiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 6m; în cazul c-țiilor în regim izolat, dist. min. față de limitele lat. este de h/2 la comisa, dar nu mai puțin de 3m, dist. min. față de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin puz/pud, nu va depăși distanța dintre aliniamente; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; POTmax.= 40% CUTmax.= 2,4 (12 m la cornisa/ streășină).

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – „**PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. FN, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 62293, nr. Cad. 62293, în suprafață de 682,00 mp, respectiv 75290 Zalău, nr. Cad. 75290, în suprafață de 1.100,00 mp, rezultând o suprafață totală de 1.782,00 mp.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de 2S+D+P+5E.

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 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. 13203 din 15.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚĂ VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 62293, nr. Cad. 62293, în suprafață de 682,00 mp, respectiv 75290 Zalău, nr. Cad. 75290, în suprafață de 1.100,00 mp, rezultând o suprafață totală de 1.782,00 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 - zona de locuit LFCM2 (parțial), respectiv zona de instituții și servicii ISP3 (parțial).

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

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2). Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meteugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă $Su < 200$ mp, creșe/grădinițe dacă $Su < 200$ mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabila, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la strada de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și

front min. la strada de 12,00 m pentru cladiri cuplate, 150,00 mp și front min. la strada de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragerea fața de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectandu-se aliniamentul existent în zonă). In cazul unei parcelări propuse, distanțele minime fața de limite vor fi: laterale - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară - 3,00m pentru locuințe izolate/ cuplate/ înșiruite. Distanța minima între cladirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50m. Hmax=6,00m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/ P+1E. P.O.T.max =25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de energie electrica (H.G. nr. 525/1996). Imprejmurile vor fi transparente cu Hmax= 1,50m (din fier sau plasă metalica), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: cate un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, cate un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/ colective cu acces propriu și lot folosit in comun. - ISP3 – instituții și servicii publice propuse - funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sănătate, asistența socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse pe baza de PUZ/PUD, in exteriorul zonei construite protejate; funcțiuni complementare admise in zona sunt: circulație pietonala, a cicliștilor și rutieră, parcare și garaje publice subterane, spață verzi, mobilier urban și echipare edilitara; utilizari permise: toate tipurile de construcții și amenajari care corespund funcțiunii zonei și indeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism; utilizări permise cu condiții: orice intervenție in exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii publice dispersate, este condiționată de existența puz/pud, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv in parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel aprobat; dimensiunea min. a parcelei construibile este de 500mp cu un front min. la strada de 15,0m in cazul fronturilor continue și min. 18,0m in cazul fronturilor discontinue; amplasarea c-țiilor noi se va face retras fața de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 6m; in cazul c-țiilor in regim izolat, dist. min. fața de limitele lat. este de h/2 la comisa, dar nu mai puțin de 3m, dist. min. fața de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; înălțimea maxima a clădirilor se va stabili prin puz/pud, nu va depăși distanța dintre aliniamente; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; POTmax.= 40% CUTmax.= 2,4 (12 m la cornisa/ streășină).

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – „**PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. FN, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE

S.R.L., înscris în C.F. nr. 62293, nr. Cad. 62293, în suprafață de 682,00 mp, respectiv 75290 Zalău, nr. Cad. 75290, în suprafață de 1.100,00 mp, rezultând o suprafață totală de 1.782,00 mp.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de 2S+D+P+5E.

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.= 1.782,00 mp.

P.O.T. max.admis.ISP3 = 40,00%

C.U.T. max.admis.ISP3 = 2,40

P.O.T. max.admis.LFCM2 = 25,00%

C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60

P.O.T. max.propus = 60,00 %

C.U.T. max.propus = 2,50

Accesul pietonal și auto

Accesuri carosabile:

Accesul pe teren auto se va realiza din Strada Prunilor.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesuri pietonale:

Accesele pietonale se realizează din Strada Prunilor și drumul adiacent pe latura nordică cu legătură spre Strada Simion Oros. Se propune realizarea unui acces nou (pietonal) dinspre str. George Coșbuc (situată la vest).

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 condiție 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 condiție de umiditate;

Panta căă 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 orificăle 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. Parcările vor fi organizate integral subteran – subsoluri.

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 dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate fata de cele destinate publicului (daca acest lucru se va impune).

Este interzisă parcarea și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (căi de circulație, spață 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 racordare la rețeaua publică existentă pe strada Prunilor, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu De 63 mm, pozat îngropat, la adancimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămir de apometru, echipat cu contor de apă, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord pentru alimentarea consumatorilor din clădire, din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63 mm, pozat îngropat, pe pat de nisip, la adancimea minimă de îngheț de 1.00 m. Rețelele publice de alimentare cu apa din zona sunt echipate cu hidranti exteiori de incendiu. Cel mai apropiat este situat la o distanta de cca. 70 m fata de imobil.

Soluția tehnică de realizare a alimentarii cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160/200 mm si cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat

din elemente prefabricate din beton si va fi prevăzut cu capac de vizitare carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor

minime si maxime de curgere. Adancimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Reteaua de canalizare propusa va fi conectata la rețeaua de canalizare existentă pe strada Prunilor.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe invelitoare vor fi colectate prin sistemul de canalizare interior al cladirii si vor fi descarcate la rețeaua existenta pe strada Prunilor. Racordul va fi realiza din tevi de PVC cu diametrul de 160 mm.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă si canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor si normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă si canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

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 de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Prunilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. In zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevazută o firidă de distribuție, contorizare si protectie echipată cu contoare de energie electrică. De la firida de distribuție vor fi prevăzute racorduri separate pentru consumatorii din clădire, prin cabluri de cupru de tip cyyf.

Solutia 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.

Telecomunicatii:

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente in zona.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinatiei este reprezentat de o zona de locuit LFCM2 (parțial), respectiv zona de instituță și servică ISP3 (parțial). Zona studiată este alcatuita in prezent din teren intravilan in suprafata de 1.782,00 mp inscris in C.F. nr. 62293, nr. cad. 62293, respectiv 75290 Zalau, nr. cad. 75290, proprietatea firmei CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., situat in Municipiul Zalau, pe strada Prunilor, nr. FN, acesta fiind liber de sarcini.

În prezent pe terenul de amplasament nu există construcții.

Indici urbanistici existenți:

P.O.T. max.admis.ISP3 = 40,00%

C.U.T. max.admis.ISP3 = 2,40

P.O.T. max.admis.LFCM2 = 25,00%

C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60

Indici urbanistici propuși:

P.O.T. max. propus FM-CITY PLAZA = 60,00%

C.U.T. max. propus FM-CITY PLAZA= 2,50

Regimul de înălțime maxim admis va fi de 2S+D+P+5E.

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea mixtă, de instituții și servicii/ comerț și locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de imobile mixte (servicii, comerț, locuire, etc). Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja căi de comunicață și spață verzi/parcuri/ locuri de joacă.

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Funcțiuni mixte – FM-CITY PLAZA

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunile dominante vor fi:

- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei cu caracter central, pentru intretinere si grupuri sanitare;
- Restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Posta si telecomunicatii;
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere in spatii acoperite;
- Cabinete medicale, consultatii sau similar
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu piazza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- Parcaje de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;
- Birouri;
- Aparthotel;
- Locuinte colective (apartamente de locuit/ locuințe de serviciu);
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele având minim 1000,00 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. 3,00m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 3,00 m față de toate limitele (principala, laterale și posterioara); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate este de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

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.

Regimul de înălțime maxim propus este de 2S+D+P+5E, cu înălțimea maximă admisă de +25,00m, față de cota +0,00.

Împrejmuiri:

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,50 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

$$\text{POT} = \text{max. } 60,00 \%$$

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

$$\text{CUT} = \text{max. } 2,50$$

Documentația tehnică, proiect nr. 141/2022 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. 613/12.07.2022, cu valabilitate până la data de 12.07.2024, emis în scopul: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. FN, respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 613/12.07.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 12.07.2024.
- Extrase de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 62293, respectiv 75290 Zalău, nr. cad. 62293, respectiv 75290 în suprafață de 1.782,00 mp.
- Aviz de oportunitate Nr. 8 din 18.08.2022, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1512 din 10.10.2022;
- Avizul arhitectului șef nr. 15 din 07.12.2023.
- Aviz de amplasament Compania de Apă Someș S.A. nr. 5722/06.11.2023;
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060231111352 din 20.11.2023;
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. nr. 214457300/11/10/2023;
- Aviz favorabil ORANGE Romania Communications SA nr. 107 din 11.10.2022;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 1199/07.10.2022;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformităță - Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr. 318 din 08.11.2022;
- Aviz tehnic ANIF Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 1540/12.10.2022;
- Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situață de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 1337067 din 11.10.2022;
- Adresa Gospodărirea apelor nr. SGA-SJ-5023/25.11.2022 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier nr. 72; înregistrat cu nr. 219158/24.10.2022;
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 40/ 15.11.2022– Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Aviz de începere lucrări topografice nr. 402/2022 – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj.
- Proces Verbal de Recepție nr. 444/ 2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj.
- Studiu geotehnic nr. 788/ septembrie 2022 întocmit de ing. geolog Alexandra Andreka (S.C. ZSN CARDINAL S.R.L.);
- 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..

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 de¹⁾ S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Sălaj, municipiul/orașul/comuna Hereclean, satul Badon, sectorul....., cod poștal, strada -, nr. 1/S, 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. 15 din 07.12.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾„, PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚĂ VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 62293, respectiv 75290 Zalău, nr. cad. 62293, respectiv 75290, în suprafață de 1.782,00 mp.

Inițiator: S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în Badon, comuna Hereclean, nr. 1/S, 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 - zona de locuit LFCM2 (parțial), respectiv zona de instituții și servicii ISP3 (parțial).

Funcțiunea dominantă a zonei este: aceea de locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2). Funcțiuni complementare admise în zonă: culturi agricole in cadrul parcelei aferente, anexe gospodarești, ateliere meteugarești, producție industrială in mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestari servică, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creeșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigura minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonala și carosabila, construcții și amenajări de echipare edilitară.

Indici urbanistici:

P.O.T.max= 25,00%, C.U.T.max= 0,60 .

Regim de înălțime: D+P+M/ P+1E.

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 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60 .

Regim de înălțime: D+P+M/ P+1E.

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

UID - Funcțiuni mixte - FM-CITY PLAZA

Funcțiunea dominantă a zonei: este cea mixtă, de instituții și servicii/ comerț și locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de imobile mixte (servicii, comerț, locuire, etc). Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja căi de comunicație și spață verzi/parcuri/ locuri de joacă.

Funcțiunile dominante vor fi:

- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactura fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații;
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere în spații acoperite;
- Cabinete medicale, consultații sau similar
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetarie, cafenea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
- Birouri;
- Aparthotel;
- Locuințe colective (apartamente de locuit/ locuințe de serviciu);
- 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 1000,00 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. 3,00m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 3,00 m față de toate limitele (principala, laterale și posterioară); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2xH$).

Regimul de inaltime este gandit, astfel incat sa nu produca disconfort proprietatilor invecinate, incarcand sa preia regimul de inaltime existent in zona ori sa asigure retragerile corespunzatoare fata de limitele amplasamentului, tinand cont de asemenea de insorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate este de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

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.

Regimul de inaltime maxim propus este de 2S+D+P+5E, cu inaltimea maxima admisa de +25,00m, față de cota +0,00.

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.

P.O.T. max.propus = 60,00 %

C.U.T. max.propus = 2,50

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.

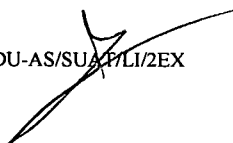
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 613 din 12.07.2022, prelungit până la data de 12.07.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect - Șef
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu
ing. Terezia GĂVRĂ





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. 23217 din 22.03.2023.

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTEUTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 57406, Nr. Top.207/2/a, C.F. nr. 62293 Zalău, Nr. Cad. 62293 în suprafață totală de 1.782 mp.

- beneficiari: S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., Hereclean.

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

Conform PUG 2010, imobilul este situat în zona de locuit **LFCM2** (parțial) - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate și zona de instituții și servicii **ISP3** (parțial) - Subzona instituții și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete

medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip apartotel, amenajări de supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective.

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. 613 din 12.07.2022, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 8 din 18.08.2022;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1512 din 10.10.2022 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 8 din 18.08.2022.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 19.09.2022 – 24.10.2022.

În data de 19.09.2022 s-a întocmit Anunțul public nr. 73538 cu privire la intenția beneficiarei **S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., Hereclean**, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N..

Acest anunț public a fost afișat în 20.09.2022 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 20.09.2022 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 12.10.2022, iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 24.10.2022.

În cadrul acestei etape nu au fost înregistrate la Primăria Municipiului Zalău observații, sugestii sau alte adrese privitoare la PUZ-ul în discuție.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 31.10.2022 – 23.11.2022.

S-a întocmit anunțul public nr. 86893 din 31.10.2022, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 01.11.2022 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 01.11.2022, 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 23.11.2022, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și au fost înregistrate observații legate de acesta.

Au fost depuse adresele cu nr. 92368 din 18.11.2022, respectiv adresa 92366 din 18.11.2022, de către locatarii blocurilor A și B, din Zalău, piața 1 Decembrie 1918, la care proiectantul a răspuns prin adresa nr. 96532 din 07.12.2022, care a fost publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism).

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 CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N. .

VICE PRIMAR
Teodor BALAJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Ioan DUPOU



SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL

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

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

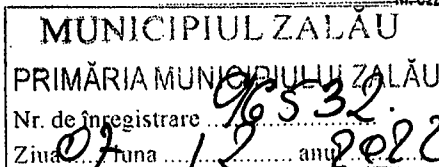
E-mail: office@evostruct.ro

Tel: +40 743 788 337



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

Nr. înreg.: 105/ 06.12.2022



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 CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI

Beneficiar: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 57406, CF. NR. 62293

Având în vedere:

Adresa nr. 92368 din 18.11.2022 – Locatarii blocului A

Adresa nr. 92366 din 18.11.2022 – Locatarii blocului B

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 schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective. Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de 1782m² compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), care se vor alipi, proprietatea societății comerciale CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., cu acces din Str. Prunilor, acesta fiind liber de sarcini și de construcții.

În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial cât și cu caracter comercial, de servicii, alimentație publică și instituții publice. Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

de LUPAU
08.12.2022



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

Tel: +40 743 788 337



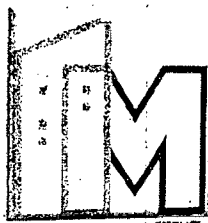
Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

Pentru a răspunde tuturor observațiilor vă transmitem următoarele:

1. Prin documentația PUZ s-a marcat pe planurile de urbanism o continuitate a drumului public existent care face legătura cu Piața 1 Decembrie 1918, așa cum reiese din situația reală din teren. Drumul de acces sau alea carosabilă (sub orice formă denumită, deoarece nu are regim juridic clar în evidențele de cadastru) care se încheie la limita de proprietate a amplasamentului studiat are aceleași drepturi ca și celelalte proprietăți private/ publice din zonă. Conform hărților online de circulație liberă (sursa: <https://www.openstreetmap.org/>) configurația drumurilor din zonă confirmă că rețelele de circulație ajung până în această zonă, acestea evidențiind doar străzile/ aleile publice.



Amenajarea parcării și organizarea circulației din zonă este amplasată pe domeniul public al Municipiului Zalău. Întreținerea zonei carosabile/ pietonale din această zonă este asigurată de asemenea de municipalitate. Așa cum reiese și din discuțiile dezbaterii publice din data de 23.11.2022 s-a menționat că accesul dinspre această zonă va fi doar unul pietonal care să deservească imobilul studiat, iar pentru acces auto se face referire doar la acces în situații de urgență (ambulanță și pompieri). Deoarece este o zonă intens circulată am limitat accesul în această zonă la cel pietonal pentru a nu incomoda vecinătățile. Asigurarea serviciilor publice de intervenție în caz de urgență, cu intervenția autospecialelor este garantată de lege, fiind un traseu cu teren domeniul public. Serviciile de urgență deservește inclusiv imobilele învecinate (bloc A, Restaurant Brilliant Meses, etc.). Circulația pietonală propusă prin această zonă nu va afecta/ incomoda vecinătățile.



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

Tel: +40 743 788 337



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

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, la art. 47 este definit Planul urbanistic zonal: "Art. 47. - (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general". Utilitatea acestor documentații de urbanism este detaliată la pct. (5) a aceluiași articol: "(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise". 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 art. 32 alin. 8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului menționăm că: "Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea". Conform obiectivului propus prin documentația PUZ cu reglementarea zonei cu funcțiuni mixte procentul de 20% privind Coeficientul de Utilizare a Terenului poate fi depășit.

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

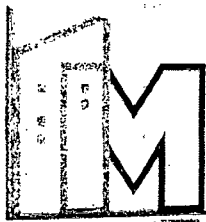
"Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(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 alăturat, 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."

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



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

Tel: +40 743 788 337



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".

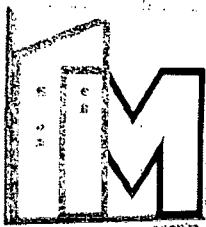
În cadrul documentației PUZ s-a întocmit studiul pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIU DE ÎNSORIRE. Edificarea unor construcții pe terenul de amplasament nu afectează însorirea încăperilor de locuit din locuințele învecinate. Poziționarea clădirilor pe terenul de amplasament respectă prevederile OMS 119/2014, așa cum se observă în studiul de însorire.

Însorirea spațiilor de locuit situate în blocul A situat la nord este asigurată de la ora 9.00 și până la aprox. ora 12.00 (3 ore), lucru care confirmă asigurarea cerinței minime de 1 1/2 ore din OMS 119/2014. Studiul de însorire s-a elaborat în baza unei mobilări urbanistice orientative maxime, respectiv situația cea mai defavorabilă. Documentația PUZ a primit avizul DSP nr. 318 din 08.11.2022, emis în baza prevederilor legale menționate anterior și a documentației PUZ completă (inclusiv studiu de însorire).

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. Urbanizarea zonei centrale pentru aceste insule fără construcții este inevitabilă, dar necesară pentru dezvoltare economică, socială și urbanistică.

Estetica zonei este un factor analizat de către specialiști în domeniu (arhitecți, urbanisti, ingineri); iar opiniilor neavizate ale locatarilor nu au fundament tehnic și sunt slab documentate cu privire la acest aspect.

3. Funcțiunile mixte ale imobilului așa cum este prevăzut în documentația PUZ permite construirea/ amenajarea următoarelor funcțiuni: spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective, etc. . Aceste funcțiuni nu contravin funcțiunilor existente în zonă, amplasamentul studiat fiind situat în zona centrală a orașului unde se desfășoară o gamă diversificată de activități economice, toate având corespondent în funcțiunile admise conform PUZ elaborat. Menționăm că blocul A și B este situat conform prevederilor PUG în vigoare în zona ISP2 - Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate, deci nu în zonă de locuințe colective cu reglementări specifice. În aceste imobile își desfășoară activitatea numeroase societăți comerciale, cabinete medicale și instituții publice. În consecință locuirea colectivă din zonă este una contextuală făcând parte dintr-un fond construit existent, dar care nu este predominant și specific zonei.



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

Tel: +40 743 788 337



Prin documentația PUZ nu se modifică specificul zonei, iar funcțiunile propuse sunt cele dominante zonei. În contextul amenajării unor spații care produc zgomot acestea se vor supune legislației în vigoare privind asigurarea nivelului redus de zgomot pentru obiective situate în apropierea zonei de locuire. Spațiile care sunt cu potențial de poluare fonică trebuie să asigure măsuri suplimentare de izolare pentru limitarea propagării zgomotelor.

În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației la art. 16 se menționează:

“(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b)”.

Având în vedere că în apropiere există zonă cu funcțiunea de locuire nivelul de zgomot va trebui să se limiteze la valorile mai sus menționate (55 dB pe perioada zilei și 45 dB pe perioada nopții).

Orice depășire a nivelului de zgomot atrage după sine luarea unor măsuri suplimentare de limitare a zgomotului prin cutii/ panouri fonoabsorbante și/sau fonoizolații.

4. Accesul principal și organizarea circulației se va face preponderent dinspre Strada Prunilor. Accesul auto pentru parcări se va face exclusiv dinspre Strada Prunilor. Acest lucru nu va incomoda locatarii din blocul A și B.

Organizarea parcajului se va face la nivelele subterane (subsol), cu asigurarea numărului minim necesar prevăzut de lege, respectiv prevederile avizului de oportunitate nr. 8 din 18.08.2022. Parcările vor fi asigurate prin respectarea 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. Parcarea autovehiculelor va respecta HG 525/ 1996 pentru aprobarea Regulmentului general de urbanism și a normelor locale.

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.



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;

Tel: +40 743 788 337



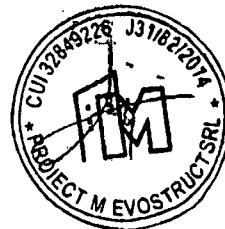
Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului. Toate aceste aspecte vor fi respectate prin realizarea investiției.

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. 92368 din 18.11.2022, respectiv adresa nr. 92366 din 18.11.2022 transmise de locatarii blocului A și B.

Cu stimă,

SC Proiect M EvoStruct SRL



DU
[Signature]

Către,

Primăria Municipiului Zalău

-d-le primar-

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 92368
Zalău, 18.11.2022

[Signature]

Subsemnații din tabelul anexat, proprietari ai imobilului situat în mun. Zalău, Piața 1 Decembrie 1918, bl. A, prin prezenta dorim să vă aducem la cunoștință că în vecinătatea imobilul nostru, conform anunțului public afișat la avizierul blocului, se va construi un **IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, MENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENT UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE, ALIPIRI/DEZMEMBRARI**, drept urmare noi, locatarii avem unele **obiectii**, bine justificate:

1. Din anunțul public și din schiță reiese că spațiul aferent blocului A, situat în partea de vest, va avea destinația de drum cu acces auto și pietonal la noua clădire, ceea ce pentru noi ar face imposibilă circulația și parcare autoturismelor noastre, fiind deja afectați de traficul intens de la Hotel-Restaurant Brilliant Meseș;
2. **Nu suntem de acord cu modificarea PUZ/POD/COT** propuse în implementarea construcției Imobilul City Plaza. Cele 5 etaje ar afecta nu doar luminozitatea imobilului nostru, dar și aspectul estetic al zonei;
3. Funcțiunile mixte din cadrul construcției cu acces din strada Prunilor cu destinație, printre altele, de restaurant și spații comerciale. În zona fiind înconjuțați în momentul de față de două restaurante, o terasă, o unitate de cazare și un spațiu de evenimente urmează să se construiască (Hotel Porolissum), este inadmisibil autorizarea unui astfel de spațiu cu destinație de restaurant/spatiu evenimente.

Propuneri:

1. Calea de acces auto și pietonală de pe strada Prunilor ar fi suficientă imobilului ce urmează a fi construit, nemaifiind necesar accesul auto și pietonal din strada 1 Decembrie 1918;
2. Autorizarea edificării imobilului City Plaza exclusiv cu funcțiuni rezidențiale cu regim de înălțime asemanator construcțiilor din vecinătate;
3. Dezacordul total privind autorizarea unui nou spațiu de evenimente.

În consecință, domnule primar, vă rugăm să țineți cont de sugestiile și propunerile noastre, deoarece la ora actuală circulația din zona imobilului nostru este îngreunată, chiar imposibilă, zgomotele de la evenimente sunt insuportabile, fiind nevoiți să apelăm organele de ordine publică, de nenumărate ori.

În zona noastră, care întotdeauna a fost înconjuțată de spații verzi cu bănci unde puteam respira aer proaspăt, încet se transformă în spații imposibil de locuit.

În speranța că vom ajunge la o înțelegere favorabilă tuturor,

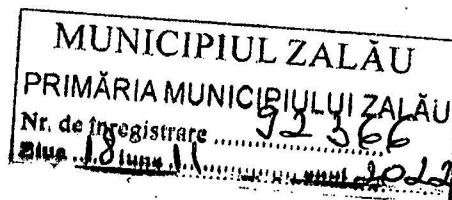
Cu mulțumiri,

Locatarii bloc A

Data

18.11.2022

[Signature]



OU
/

Către,
Primăria Municipiului Zalău
-d-le primar-

Sușu
Călin

Subsemnații din tabelul anexat, proprietari ai imobilului situat în mun. Zalău, **Piața 1 Decembrie 1918, bl. B**, prin prezenta dorim să vă aducem la cunoștință că nu suntem de acord cu aprobarea unei construcții P+5 cu acces dinspre locuințele noastre, de pe strada 1 Decembrie și totodată cu autorizarea unei locații pentru evenimente/restaurant.

Vă rugăm să țineți cont de obiecțiile și propunerile din petiția adresată instituției dumneavoastră de către vecinii din blocul A, cu care suntem, în totalitate, de acord.

Anexăm alăturat un tabel cu semnăturile proprietarilor blocului B.

Cu multumiri,
Locatarii Blocului B

Data
18.11.2022

De LIPOU
21-11-2022



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. 1512
din 10.10.2022

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, alipiri/dezmembrări, str. Prunilor, beneficiar S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 8 din 18.08.2022, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 613 din 12.07.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 78564 din 03.10.2022;

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

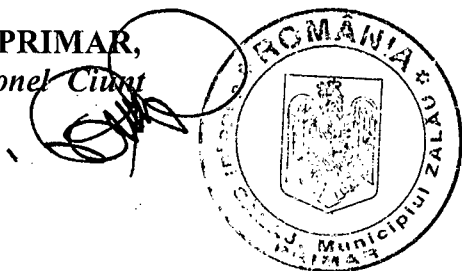
Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 8 din 18.08.2022**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, alipiri/dezmembrări, str. Prunilor, beneficiar S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE 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. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L. , cu sediul în județul Sălaj, loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S înregistrată cu nr. 55787 din 17.07.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 8 din 18.08.2022

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTEUTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 57406, Nr. Top.207/2/a, C.F. nr. 62293 Zalău, Nr. Cad. 62293 în suprafață totală de 1.782 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L., înscris în C.F. nr. 57406, C.F. nr. 62293 Zalău, nr. cad. 57406, nr. cad. 62293 în suprafață totală de 1.782 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N..

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conofrm PUG 2010, imobilul este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial) - Subzona instituții și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate.

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

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2). Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere metesugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă $S_u < 200$ mp, creșe/grădinițe dacă $S_u < 200$ mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la strada de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la strada de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la strada de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retrăgerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5,00m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. $H_{max} = 6,00$ m la corniși/streșinii, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max = 25,00%, C.U.T.max = 0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Imprejmuirile vor fi transparente cu $H_{max} = 1,50$ m (din fier sau plasa metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Pentru ISP3 - instituții și servicii publice propuse - funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sărăcie, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse pe baza de PUZ/PUD, în exteriorul zonei construite protejate; funcții complementare admise în zona sunt: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism; utilizări permise cu condiții: orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii publice dispersate, este condiționată de existența PUZ/PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel aprobat; dimensiunea min. a parcelei construibile este de 500 mp cu un front min. la strada de 15,0 m în cazul fronturilor continue și min. 18,0 m în cazul fronturilor discontinue; amplasarea c-tiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a cabloșilor de comunicație, dar nu mai puțin de 6 m; în cazul c-tiilor în regim izolat, dist. min. față de limitele lat. este de $h/2$ la cornișa, dar nu mai puțin de 3 m, dist. min. față de limita posterioară este de $h/2$ la cornișei, dar nu mai puțin de 5 m; înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin

puz/pud, nu va depasi distanta dintre aliniamente; toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice; POTmax.= 40% CUTmax.= 2,4 (12 m la cornisa/ streasina).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective.

UTR PROPUS: FM – CITY PLAZA

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial și de servicii/ apartamente de locuit.

- Spații comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactura fină, croitorie, marochinarie etc.
- Farmacii, servicii medicale, cabinete medicale
- Financiar bancar
- Posta și telecomunicații;
- 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, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Locuințe colective (apartamente de locuit);
- 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 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: 5,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale de min. 3,00 m și față de limita posterioară de min. 5,00 m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanța de min. 10,00 m).

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+Parter+5Etaje, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de 22,00 m.

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 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.

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

Bilant teritorial

S teren = 1.782 mp

P.O.T. max.existent admis = 25,00 % - Zona LFCM2

P.O.T. max.existent admis = 40,00 % - Zona ISP3

C.U.T. max.existent admis = 0,60 - Zona LFCM2

C.U.T. max.existent admis = 2,40 - Zona ISP3

P.O.T. max.propus = 60,00% - FM – CITY PLAZA

C.U.T. max.propus = 2,50 - FM – CITY PLAZA

Regim max. înălțime: S+P+5E

H_{max} propus = 22 m- 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; conexiune pietonală cu Str. George Coșbuc
- 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 A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- i) Aviz D.S.P. ;
- j) Punct de vedere I.S.U.;
- k) Aviz Poliția rutieră;
- l) Aviz S.G.A.;
- m) Aviz Agentia de Protectia Mediului;

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;

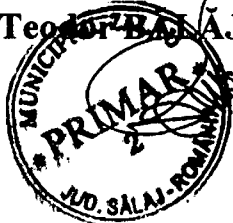
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor 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. 613 din 12.07.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BALAJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Lupșu Ioan

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 613 din 12.07.2022

În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE , AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI.

Ca urmare a cererii nr. 48290 din 16.06.2022 adresată de CITY PLAZA IMOBILIARE SRL, cu sediul în județul SALAJ COMUNA HERECLEAN, sat PANIC cod poștal Str. nr. 1/S bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Prunilor nr. F.N. 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. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L. înscris în C.F. nr. 62293 Zalău, nr. cad. 62293, în suprafață de 682 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 57406 Zalău, nr. top. 207/2/a, în suprafață de 1100 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2), respectiv - ISP3 - instituții și servicii publice propuse . Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - arabil - 336 mp, neproductiv - 346 mp și altele.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2). Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragera față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unci parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. Hmax=6,00 m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Împrejmuirile vor fi transparente cu Hmax=1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. - ISP3 - instituții și servicii publice propuse - funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse pe bază de PUZ/PUD, în exteriorul zonei construite protejate; funcț. complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală, a ciclștilor și rutieră, parcări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism; utilizări permise cu condiții: orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care include instituții/servicii publice dispersate, este condiționată de existența puz/pud, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel aprobat; dimensiunea min. a parcelei construibile este de 500 mp cu un front min. la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și min. 18,0 m în cazul fronturilor discontinue; amplasarea c-țiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 6 m; în cazul c-țiilor în regim izolat, dist. min. față de limitele lat. este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m, dist. min. față de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m; înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin puz/pud, nu va depăși distanța dintre aliniamente; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; potmax.= 40% cutmax.= 2,4 (12 m la cornișă / streașină);

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE , AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI.

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 EIA) 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 a ceasta 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 desființează 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 intenție de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru

protecția mediului.
In 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.
In 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; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); 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 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;

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 comisie de urbanism; O.C.P.I. (aviz de începere a lucrărilor topografice și proces verbal de recepție lucrări); Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă; Punct de vedere I.S.U.; Aviz S.G.A.; Aviz Poliția Rutieră; 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;

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

Studiu geotehnic, verificat la cerința Af;

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):

Taxă aviz Comisia de Urbanism; 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 este valabil pentru o perioadă de valabilitate de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
ark. Vlad Andrei Petruș

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 23,50 lei, conform chitanței nr. 1606330023 din 16.06.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 21.04.2023

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

Întocmit,
Ioan Lupou

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 12.04.2023 până la data de 12.04.2024.

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



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
ark. Vlad Andrei Petruș

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Data prelungirii valabilității 12.04.2023

Achitat taxa de 8 lei conform chitanței nr. 96 din 18.05.2023.

Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta