



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 schimbare UTR din ISP2 în zona de locuințe semicolective”, situat în Zalău, strada Romană nr. 3, pentru imobilul format din teren proprietate privată a S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L, înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1.161,00 mp, cu casă

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 3932/16.01.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 3935/16.01.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 946/02.11.2022, prelungit până la data de 02.05.2024, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 3935/16.01.2024;

Raportul informării și consultării publicului nr. 83357/24.10.2023, nr., Avizul de oportunitate nr. 3 din 15.03.2023, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr.1005 din 08.05.2023, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 11/07.12.2023;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare UTR din ISP2 în zona de locuințe semicolective”, situat în Zalău, strada Romană nr. 3, pentru imobilul format din teren proprietate privată a S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L,

înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1.161,00 mp, cu casă, 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 schimbare UTR din ISP2 în zona de locuințe semicolective**”, situat în Zalău, strada Romană nr. 3, pentru imobilul format din teren proprietate privată a S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L, înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1.161,00 mp, cu casă, **este de 3 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.

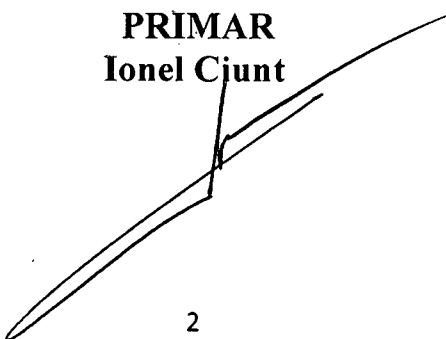
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

Voturi: _____ "pentru"
_____ "împotriva"
_____ "abțineri"

PRIMAR
Ionel Ciunt





MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 3932 din 16.01.2024

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1161,00 mp, cu casă .

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 - Instituții și servicii publice existente ISP2, situate în exteriorul limitei construite protejate .

Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2); Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate. Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

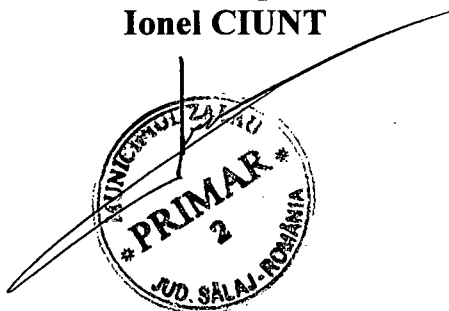
Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $d = h$).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.**” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1.161,00 mp, cu casă .

Regimul de înălțime maxim admis va fi de (S)+P+M/ (S) +P+1E..

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. 3935 din 16.01.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1161,00 mp, cu casă .

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 - Instituții și servicii publice existente ISP2, situate în exteriorul limitei construite protejate .

Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2); Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate. Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea

construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $d = h$).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.**” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1.161,00 mp, cu casă .

Regimul de înălțime maxim admis va fi de (S)+P+M/ (S) +P+1E..

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.= 1.161,00 mp.

P.O.T. max. admis ISP2 = 50,00 %

C.U.T. max. admis ISP2 = 2,40

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

C.U.T. max.propus = 1,10

Accesul pietonal și auto .

Accesuri carosabile:

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din strada Romană.

Pe amplasament exista o construcție P+M cu suprafața construită de 352 mp.

Conform C.F. nr. 54823-C1 destinația construcției – casă.

Accesuri pietonale:

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

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

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

Panta căii pietonale va fi în profilul longitudinal max. 5%/ în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm.

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Parcaje:

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

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

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

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

Asigurarea utilităților:

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

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă este realizată prin racord la rețeaua publică existentă pe Str. Romană. La limita de proprietate este amplasat căminul de apometru general. Contorizarea individuală va fi realizată prin aparate de măsură montate la interior.

Canalizarea menajeră. Imobilul dispune de racord de canalizare menajeră conectat la rețeaua publică existentă pe str. Romana. Racordul va fi păstrat.

Rețele de canalizare pluvială:

Canalizare pluvială. Incinta va fi prevăzută cu rețele de colectare și evacuare ape pluviale. Vor fi realizate două rețele distincte, una pentru colectarea burlanelor cu evacuare directă la rigola stradală și una pentru colectarea apelor din zona platformelor și parcărilor, cu descarcare la rigola stradală după trecerea prealabilă printr-un separator de hidrocarburi. Conductele vor fi din PVC pozate subteran. Separatorul va fi de tip prefabricat complet echipat.

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

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe Str. Romana, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Branșamentul existent va fi înlocuit. La limita de proprietate va fi amplasată firida de distribuție și contorizare echipată cu aparate de măsură individuale. Fiecare unitate locativă va avea contor de energie propriu. Racordurile electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

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

Telecomunicatii:

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă. Beneficiarii investitiei vor încheia un contract cu o firmă specializată pentru asigurarea accesului la telefonie și internet. Conectarea la rețelele de telecomunicati ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2); Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.**” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1.161,00 mp, cu casă .

Indici urbanistici existenți și propuși:

Bilant teritorial:

Indici urbanistici existenți:

P.O.T. max. admis ISP2 = 50,00 %

C.U.T. max. admis ISP2 = 2,40

- Suprafața totală de teren: St.= 1.161,00 mp, cu casă.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de (S)+P+M/ (S) +P+1E..

Se propun următorii indici urbanistici:

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

C.U.T. max.propus = 1,10

Indici urbanistici admiși:

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

C.U.T. max. admis = 1,10

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **Zona locuințe semicolective**– Subzona Ls- Locuințe semicolective cu regim mic de înălțime P+M/P+1.

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- locuințe individuale;
- locuințe colective mici (cu încadrarea în regimul de înălțime max. P+M/P+1) cu acces comun;
- servicii comerciale, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, dispensar / cabinet medical, sedii firme, servicii profesionale din categoria celor liberale, creșe / grădinițe; suprafața maximă (Aria construită desfășurată) va fi de 200 mp pentru funcțiunile enumerate mai sus.
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcări, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Caracteristici ale parcelelor:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 500 mp pentru clădiri izolate;

Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,0 m fata de arterele de circulație existente și nou propuse.

Amplasarea clădirilor fata de limitele parcelelor/ unele față de altele

- se va respecta o distanță de min. 2,0 m fata de una din limitele laterale și minim 3,0 m fata de limita laterală opusă;
- se va respecta o distanță de min. 2,0 m fata de limita posterioară a parcelei;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;

- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 5,0 m.

Înălțimea maximă a clădirilor - Regimul maxim de înălțime va fi $(S)+P+M/(S)+P+1$.

Înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi de 8.00 m calculată de la cota ± 0.00 a pardoselii finite a parterului.

Împrejmuiri :

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;

- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsa de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT = max. 40,00 %.

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

CUT = max. 1,10.

Documentația tehnică, proiect nr. 15/2022 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.- Zalău, 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. 946/02.11.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 02.05.2024, emis în scopul: „**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE U.T.R. DIN ISP 2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.**” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3 , respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 946/ 02.11.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 02.05.2024.
- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823 în suprafață de 1.161,00 mp.
- Aviz de oportunitate Nr. 3 din 15.03.2023, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr.1005 din 08.05.2023;
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060231011271 din 01.11.2023;
- Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 742/29.03.2023;
- Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 214183950/04.10.2023;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Directia de Sănătate Publică Sălaj – nr.166 din 25.05.2023.
- Adresa Gospodărirea apelor nr. SGA-SJ- 2040 din 21.06.2023 - Administratia Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 59/12.04.2023;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 464/06.04.2023.

- Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr.3955176 din 30.08.2023;
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 35/22.08.2023– Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Mureșan Victor (P.F.A. MUREȘAN VICTOR., Zalău - 2023);
- 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. nr. M13EPOT232330268 din 21.08.2023.
- Conform art. 56 , alin. 6, din Legea 350 / 2001 – (5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații: a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare; b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice; c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.
- Conform Legii nr. 50/1991, actualizată, art. 2* (2^1) - Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape :
 - a) emiterea certificatului de urbanism.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism mai sus menționată se propune a fi de 3 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





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. 83357 din 24.10.2023.**

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

**„ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PENTRU SCHIMBARE
UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE. ” - situat în Zalău,
strada Romană , nr. 3. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei
S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață
de 1161,00 mp, cu casă ,**

- beneficiar: S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., Șimleu Silvaniei.

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

Imobil situat conform P.U.G. 2010 Zalău - Instituții și servicii publice existente ISP2, situate în exteriorul limitei construite protejate .

Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

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. 946 din 02.11.2022, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite, prelungit până la data de 02.05.2024;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 3 din 15.03.2023;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1005 din 08.05.2023 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 3 din 15.03.2023.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 24.05.2023 – 29.06.2023.

În data de 24.05.2023 s-a întocmit Anunțul public nr. 40360 cu privire la intenția beneficiarei, **S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., Șimleu Silvaniei**, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.**” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3. .

Acest anunț public a fost afișat în 29.05.2023 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 29.05.2023 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 15.06.2023, 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 29.06.2023.

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: 09.08.2023 – 15.09.2023.

S-a întocmit anunțul public nr. 61833 din 09.08.2023, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 16.08.2023 la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău și a fost publicat, prin grija beneficiarului, în presa locală și a fost transmis proprietarilor de terenuri învecinate cu cea studiată prin PUZ.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 16.08.2023, un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019* și

completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la Centrul de Relații cu Publicul până în data de 31.08.2023, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații legate de acesta.

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor* privind documentația: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE”-situat în Zalău, strada Romană, nr. 3.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂNEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Ioan LUPOU

F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., cu domiciliul/sediul²⁾ în județul SĂLAJ, municipiul/orașul/comuna Șimleu Silvaniei, satul .., sectorul....., cod poștal, strada Tudor Vladimirescu , nr. 41, 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. 11 din 07.12.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ „ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE . ” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1161,00 mp, cu casă.

Inițiator: S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., cu sediul în Șimleu Silvaniei, strada Tudor Vladimirescu , nr. 41 ;

Proiectant: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., cu sediul în localitatea Zalău, 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 - Instituții și servicii publice existente ISP2, situate în exteriorul limitei construite protejate .

Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

Funcțiunea dominantă a zonei este: Instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

Utilizări admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate. Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $d = h$).

Indici urbanistici:

P.O.T.max= 50,00%, C.U.T.max= 2,40 .

Regim de înălțime: D+P+E. (12,0 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult.

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 - Instituții și servicii publice existente ISP2, situate în exteriorul limitei construite protejate .

P.O.T.max=50,00%, C.U.T.max= 2,40 .

Regim de înălțime: D+P+E. (12,0 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult.

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

- **Zona locuințe semicolective**– Subzona Ls- Locuințe semicolective cu regim mic de înălțime P+M/P+1.

Funcțiunea dominantă:

- locuințe individuale;
- locuințe colective mici (cu încadrarea în regimul de înălțime max. P+M/P+1) cu acces comun;
- servicii comerciale, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, dispensar / cabinet medical, sedii firme, servicii profesionale din categoria celor liberale, creșe / grădinițe; suprafața maximă (Aria construită desfășurată) va fi de 200 mp pentru funcțiunile enumerate mai sus.
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

Înălțimea maximă a clădirilor - Regimul maxim de înălțime va fi (S)+P+M/(S)+P+1.

Înălțimea maximă la cornișă/streașina va fi de 8.00 m calculată de la cota ±0.00 a pardoselii finite a parterului.

- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,10;

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. 946 /02.11.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 02.05.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău.

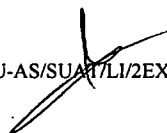
Arhitect - Șef
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu
ing. Terezia GĂVRĂ



DU-AS/SUA1/LI/2EX





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., cu sediul în județul Sălaj, localitatea Șimleu Silvaniei, strada Tudor Vladimirescu, nr. 41, înregistrată cu nr. 7646 din 30.01.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 3 din 15.03.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE.**” - situat în Zalău, strada Romană, nr. 3., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1161,00 mp, cu casă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1161,00 mp cu casă și este situat în intravilanul Municipiului Zalău;

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Romană, nr. 3.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - Instituții și servicii publice existente ISP2, situate în exteriorul limitei construite protejate ;

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2); Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate. Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de

limitele laterale este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $d = h$).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE** ” - situat în Zalău, strada Romană , nr. 3.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii potențialului imobilului studiat cu schimbarea zonei de instituții și servicii de interes public în zona de locuințe semicolective, în vederea construirii de clădiri destinate locuirii.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+1/P+M.

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta în parcarea supraterană propusă, respectându-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit. În limita de spațiu disponibil se vor crea locuri de parcare pentru vizitatori.

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

Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+1E/ P+M.

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

Bilant teritorial

S teren = 1.161,00 mp

P.O.T. max. admis ISP2 = 50,00 %

C.U.T. max. admis ISP2 = 2,40

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

C.U.T. max.propus = 1,10.

Hmax propus = 12,00 m- la cornișă/streașină .

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

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;

- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric , se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

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

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

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
- 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;

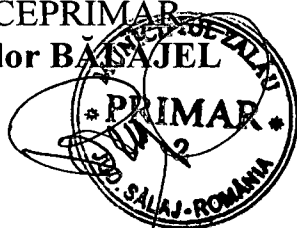
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se 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 Municipiul 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. ~~366~~ din 02.10.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BĂNĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Lupou Ioan



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. 1005
din 08.05.2023

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare UTR din ISP 2 în zona de locuințe semicolective, situat în mun. Zalău, str. Romană, beneficiar S.C. D.L.S. Edifice S.R.L.

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 3 din 15.03.2023, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 946 din 02.11.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 34525 din 04.05.2023;
- Raportul de avizare nr. 112 din 08.05.2023;

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

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

DISPUN

Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 3 din 15.03.2023**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru schimbare UTR din ISP 2 în zona de locuințe semicolective, situat în mun. Zalău, str. Romană, beneficiar S.C. D.L.S. Edifice 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

DAP/SJT/DD-4ex.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 946 din 02.11.2022

În Scopul: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE U.T.R. DIN ISP 2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE

Ca urmare a cererii nr. 83953 din 20.10.2022 adresată de S.C. D.L.S. EDIFICE S.R.L., cu sediul în județul SALAJ ORASUL ȘIMLEU -SILVANIEI cod poștal str. TUDOR VLADIMIRESCU nr. 41 bl. sc. et. ap. 9 telefon/fax e-mail

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Romană nr. 3 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. D.L.S. EDIFICE S.R.L., înscris în C.F. nr. 54823 Zalău, nr. cad. 54823, în suprafață de 1161,00 mp cu casă și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În C.F. sunt notate sarcini, întăbulare drept de ipotecă legală în favoarea lui Ardelean Valentin.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - Instituții și servicii publice existente ISP2, situate în exteriorul limitei construite protejate; Categoria de folosință conform C.F. - curți construcții. Imobilul se află în zona "B" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău;

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2); Zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate. Dimensiunea minimă a parcelei construite este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, d = h).

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

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE U.T.R. DIN ISP 2 ÎN ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE

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

1. 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:

Agenția 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 ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

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

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

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> 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 sevizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019; Acord Ardelean Valentin;

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|--|

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

Aviz Comisia de Urbanism; Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; O.C.P.I. (Aviz de începere a lucrărilor și recepția lucrărilor topografice); Plan de încadrare în zonă după ortofotoplan eliberat de O.C.P.I. scara 1:2000; Aviz S.G.A.; Acord securitatea la incendiu;

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

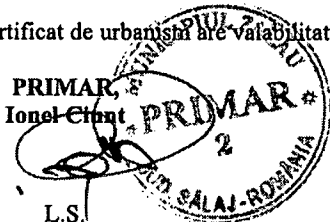
Studiu geotehnic;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaș, 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 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 17,21 lei, conform chitanței nr. 2010220061 din 20.10.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ...F...:..11 2027

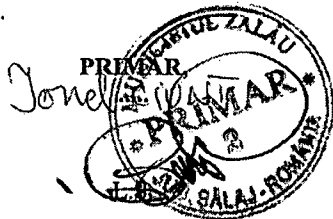
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,
Ioan Lupou

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 02.11.2023 până la data de 02.05.2024

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 FAZACAS

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia GĂVRĂ

Data prelungirii valabilității 12.09.2023

Achitat taxa de 5,17 lei conform chitanței nr. 04.0220070 din 04.09.2023

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă