



**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 U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale ” bd. Mihai Viteazul, nr. 58, beneficiar SC PETRON ENERGY SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 80020 din 06.10.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 80056 din 06.10.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1241 din 26.10.2021, prelungit până la data de 26.10.2023, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 80056 din 06.10.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 80015 din 06.10.2022, nr., Avizul de oportunitate nr. 2 din 24.02.2022 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 234 din 03.03.2022, precum și Avizul Arhitectului Șef nr.;

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 U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale ” bd. Mihai Viteazul, nr. 58, inițiată și finanțată de beneficiar SC PETRON ENERGY SRL, documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic 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 „*Plan urbanistic zonal pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale*” bd. Mihai Viteazul, nr. 58, beneficiar SC PETRON ENERGY SRL 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.

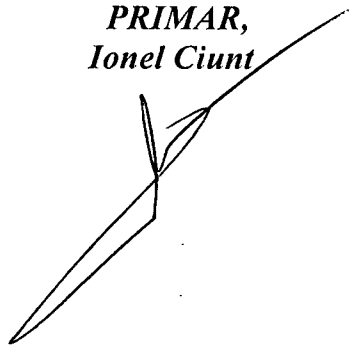
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

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”
 _____ „împotrivă”
 _____ „abțineri”

**PRIMAR,
Ionel Ciunt**





MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 80020 din 06.10.2022

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„ PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE ” pentru imobilul format din teren proprietate privată a **PETRON ENERGY SRL**, înscris în C.F. nr. 74077 Zalău, nr. cad. 74077 în suprafață de 121.736,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 58 .

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, parțial - Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1) și parțial - Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare existent (TE1);

Funcțiuni admise în zonă:

Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1):
Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport; Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară; Utilizări permise toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei; Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale. Se consideră construibile parcelele având $S_{min}=3.000,00$ mp și un $front_{min}=30,00$ m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime față de limita principală, posterioară și limitele laterale de 10,0 m precum și a distanței min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor, unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare / 100 mp suprafață desfășurată construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă aria desfășurată a construcției > 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min 20% din suprafața parcelei. Împrejmuirea va putea fi opacă din materiale rezistente și dublată cu gard viu, cu $H_{max}=2,10$ m, spre strada principală suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. $POT_{max}=65\%$, $CUT_{max}=1,50$. Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare existent (TE1) - Funcțiunea dominantă: construcții și rețele tehnico-edilitare; Funcțiuni complementare: spații verzi, căi de comunicație; Utilizări permise: captari de apă, stații de pompare, rezervoare de apă, posturi/stații de transformare, centrale termice, stații de reglare, măsura gaz, antene GSM, rețele tehnico edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare), construcții aferente rețelelor tehnico- edilitare, stație de epurare, depozite de carburanți, alte instalații edilitare; Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran; Echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul "Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare"; Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări, și construcții în afara celor de echipare edilitară; Caracteristicile parcelei (suprafață, formă, dimensiune) se va stabili prin studiu de fezabilitate; Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele parcelei va respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Se vor asigura accese carosabile la toate construcțiile de min 3,80 m lățime și accese pietonale de min 1,00 m lățime; Se va asigura min 1 loc parcare pentru autospecială lângă construcții; Pentru înălțimea max. a clădirilor și condițiile de echipare edilitară se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în valoare de min 20% din suprafața terenului; Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare se vor împrejmui conform normelor în vigoare; 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 (Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art. 25).

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. este structurată după cum urmează:

UTR – ZMX - Zona mixtă –shopping center, rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism.

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. 80056 din 06.10.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„ PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE ” pentru imobilul format din teren proprietate privată a **PETRON ENERGY SRL**, înscris în C.F. nr. 74077 Zalău, nr. cad. 74077 în suprafață de 121.736,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 58 .

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);
- Prevederile art. 48, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Amplasamentul - Conform PUG 2010, parțial - Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1) și parțial - Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare existent (TE1);.

Funcțiuni admise în zonă:

Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1):
Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport; Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară; Utilizări permise toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei; Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale. Se consideră construibile parcelele având $S_{min}=3.000,00$ mp și un $front_{min}=30,00$ m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime față de limita principală, posterioară

și limitele laterale de 10,0 m precum și a distanței min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor, unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare / 100 mp suprafață desfășurată construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă aria desfășurată a construcției > 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min 20% din suprafața parcelei. Împrejmuirea va putea fi opacă din materiale rezistente și dublată cu gard viu, cu $H_{max}=2,10$ m, spre strada principală suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. $POT_{max}=65\%$, $CUT_{max}=1,50$. Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare existent (TE1) - Funcțiunea dominantă: construcții și rețele tehnico-edilitare; Funcțiuni complementare: spații verzi, căi de comunicație; Utilizări permise: captari de apă, stații de pompare, rezervoare de apă, posturi/stații de transformare, centrale termice, stații de reglare, măsură gaz, antene GSM, rețele tehnico edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare), construcții aferente rețelelor tehnico- edilitare, stație de epurare, depozite de carburanți, alte instalații edilitare; Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran; Echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul "Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare"; Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări, și construcții în afara celor de echipare edilitară; Caracteristicile parcelei (suprafață, formă, dimensiune) se va stabili prin studiu de fezabilitate; Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele parcelei va respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Se vor asigura accese carosabile la toate construcțiile de min 3,80 m lățime și accese pietonale de min 1,00 m lățime; Se va asigura min 1 loc parcare pentru autospecială lângă construcții; Pentru înălțimea max. a clădirilor și condițiile de echipare edilitară se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în valoare de min 20% din suprafața terenului; Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare se vor împrejmu conform normelor în vigoare; 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 (Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art. 25).

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. este structurată după cum urmează:

UTR – ZMX - Zona mixtă –shopping center, rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism.

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.=121.736,00 mp.

P.O.T. max.existent admis = 65,00 %

C.U.T. max.existent admis = 1,50

P.O.T. max.propus = 65,00 %

C.U.T. max.propus = 1,95

Hmax propus = 36 m- la cornișă/ streașină .

Accesul pietonal și auto .

Accesuri carosabile:

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii. Propunerea de acces din bulevardul Mihai Viteazul va ține cont de Modernizarea Bulevardului-proiect în curs de elaborare, cu sprijinul și îndrumarea Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Zalău.

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

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Sistemul rutier preconizat a se folosi pentru alcătuirea părții carosabile la străzi și drumuri, va fi cel nerigid, alcătuit conform soluțiilor prevăzute în cadrul documentațiilor tehnice.

La proiectarea străzilor se va ține seama de categoria funcțională ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărarea, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de prevederile din Plan Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal.

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:

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. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament rezultat, totodata se va asigura un număr suficient de locuri de parcare pentru public, precum și pentru vizitatori, conform planului de situație anexat documentației, toate în conformitate cu normele și legislația în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

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

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

Asigurarea utilităților:

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

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zona bulevardului Mihai Viteazul (PEID De 315 mm) și cea existentă pe strada Fabricii (PEID De 200 mm). Se vor realiza rețele de alimentare cu apă distincte pentru zona de locuințe și pentru zona de comerț/servicii.

Zona de locuințe va fi prevăzută cu o rețea de alimentare cu apă din conducte de PEID cu De 110/160 mm conectată atât la rețeaua din strada Fabricii cât și la cea din zona bulevardului. Pe traseul acestei rețele se vor amplasa hidranți exteriori de incendiu de tip suprateran cu Dn 80/100 mm, la distanțe de maxim 100 m în lungul rețelei. Conectarea imobilelor se va realiza prin bransamente individuale prevăzute cu cămine de apometru. Hidranții interiori necesari în aceste imobile vor fi conectați de la rețeaua de apă potabilă.

Zona de comerț/servicii va dispune de un racord de apă din rețeaua existentă pe bulevard. Acest racord va fi utilizat pentru scopuri menajere și pentru încărcarea rezervoarelor de apă pentru incendiu. Instalațiile pentru combaterea incendiilor cu apă din această zonă vor fi alimentate de la gospodăriile proprii de apă, prevăzute cu rezervoare și stații de pompare. De la acestea vor fi alimentate instalațiile interioare de hidranți și sprinklere, precum și rețeaua hidranților exteriori de incendiu. Capacitatea gospodăriilor de apă și a instalațiilor speciale pentru stingerea și combaterea incendiilor vor fi stabilite în etapele următoare de proiectare, cu respectarea prevederilor normelor tehnice în vigoare.

Conductele exterioare pentru alimentare cu apă vor fi realizate din polietilenă ID pozate îngropat. Hidranții exteriori propuși vor fi de tip suprateran cu diametre de 80, respectiv 100 mm.

Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către S.C. Compania de Apă Someș S.A.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin racordare la rețeaua existentă pe bulevardul Mihai Viteazu. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-o rețea de incintă din

conducte de PVC cu diametre de 200/250 mm, pozate îngropat. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Pantă de montare a conductelor vă urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere, precum și a pantelor minime de montaj. Rețeaua de canalizare va fi realizată conform STAS 3051 și NP 133/2013.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC cu diametre cuprinse între 160 și 400 mm, guri de scurgere cu depozit și cămine de vizitare. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional cu descărcare la rețeaua existentă în bulevard și la valea Zalăului. Pantă de montare a conductelor vă urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere, precum și a pantelor minime de montaj. Colectarea apelor se va realiza prin guri de scurgere cu depozit, amplasate în zona parcărilor și aleilor betonate. Apele pluviale de pe învelitori vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și vor fi conectate prin conducte subterane la rețeaua pluvială propusă. Descărcarea apelor pluviale va fi realizată la valea Zalăului și la rețeaua existentă în bulevard, cu trecerea prealabilă prin deznisipatoare / separatoare de hidrocarburi.

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

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zonă. Incinta va fi dotată cu posturi de transformare în anvelopă, conectate în buclă la linia de medie tensiune existentă. Conectarea imobilelor se va realiza prin firide de distribuție racordate la posturile de transformare prin cabluri armate din aluminiu pozate subteran. Capacitatea posturilor de transformare va fi stabilită în etapele următoare de proiectare. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

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

Telecomunicații:

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

Alimentare cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale va fi realizată prin extinderea rețelei existente pe bulevardul Mihai Viteazul , în condițiile și prin intermediul furnizorului de gaz din zonă. Fiecare imobil va fi prevăzut cu post de reglare / măsurare.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. este structurată după cum urmează:

UTR – ZMX - Zona mixtă –shopping center, rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism.

Indici urbanistici existenți și propuși:

Bilanț teritorial:

- Sconstruită estimată = 79.128,40 mp

- **P.O.T. propus în PUZ = 65,00 %**
- **C.U.T. propus în PUZ = 1,95,**

- Suprafața totală de teren: St.=121.736,00 mp.

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unei *zone comerciale (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces*, se propun următorii indici urbanistici:

- **P.O.T. max. propus = 65 %**
- **C.U.T. max. propus = 1,95.**

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. este structurată după cum urmează:

UTR – ZMX - Zona mixtă –shopping center, rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism.

UTILIZĂRI ADMISE

Zona mixtă– Subzona funcțiunilor mixte - ZMX

- **Funcțiunea dominantă a zonei:** funcțiuni mixte-rezidențial/servicii/comercial
 - centre comerciale;
 - locuințe colective (funcțiunea rezidențială poate fi înglobată în clădiri independente sau poate avea caracter mixt);
 - alimentație publică: restaurante, cofetării, cafenele, baruri, bistro, fast-food;
 - comerț nealimentar;
 - construcții pentru educație de interes public-creșe, grădinițe, școli, etc.;
 - activități financiar-bancare;
 - cabinete medicale;
 - spații multifuncționale;
 - construcții pentru birouri/servicii;
 - unități de turism;
 - construcții pentru parcaje supraterane;
 - cinematografe;
 - supermarketuri/hipermarketuri;
 - magazine de bricolaj;
 - agenții imobiliare, agenții de turism;
 - construcții pentru agrement și sport;
 - funcțiuni recreative: wellness, spa, relaxare;
 - locuri de joacă pentru copii;
 - cazinouri;
 - expoziții;
 - prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox);
 - servicii specifice funcțiunii zonei;
 - spații pentru targuri și expoziții;

- **Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:**
 - parcaje supraterane;
 - parcaje subterane;
 - totemuri/reclame publicitare
 - circulație pietonală și carosabilă;
 - spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
 - construcții și amenajări de echipare edilitară;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

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

- front la stradă de minimum 30 m;
- suprafața minimă a parcelei de 2000 mp;

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN
- 12 m din axul drumului pentru DJ
- 10 m din axul drumului pentru DC
- 20 m din marginea ecarteramentului pentru CF

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 18.00 m (pentru bulevardul Mihai Viteazu), respectiv min. 10 m (pentru strada Fabricii).

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă fata de limitele laterale este de minim jumătate din înaltimea construcției ($H/2$), dar nu mai puțin de 5.00 m;

- în cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă fata de limita posterioară este de minim jumătate din înaltimea construcției ($H/2$), dar nu mai puțin de 5.00 m;

- 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;

- 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 cornișa a celei mai înalte dintre ele).

- la faza de autorizare a construcțiilor (D.T.A.C), orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic .

Regimul maxim de înălțime va fi P+11, cu înălțimea maximă la cornișa/streașina de 36,00 m. Se permite realizarea subsolurilor pentru parcaje, spații tehnice, boxe depozitare. Înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi calculată de la cota ± 0.00 a pardoselii finite a parterului.

Spațiile verzi propuse pe amplasament vor respecta normele și legislația în vigoare.

Spre strada principală, împrejuririle vor fi tratate decorativ pentru o mai bună vizibilitate. Împrejuririle laterale vor putea fi din materiale rezistente, dublate cu gard viu cu înălțimea de maximum 2.10 m.

Documentația tehnică, proiect nr. 13/2021 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST 2 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. 1241/26.10.2021, emis în scopul: „ **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE** ” pentru imobilul format din teren proprietate privată a PETRON ENERGY SRL - situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 58 .

Respectiv:

- ✓ Certificat de Urbanism nr.1241/26.10.2021.
- ✓ Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077 Zalău, nr. cad. 74077 în suprafață de 121.736,00 mp,
- ✓ Aviz de oportunitate Nr.2 din 24.02.2022, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău;
- ✓ Aviz nr. 4 din 12.05.2022 emis de Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, fond funciar, servicii publice, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat al municipiului Zalău;
- ✓ Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060220705638 din 05.08.2022;
- ✓ Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 6169/14.07.2022;
- ✓ Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 213794983/18.07.2022;
- ✓ Aviz de Gospodărirea apelor nr. SJ - 23 din 28.04.2022 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- ✓ Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 75/03.08.2022;
- ✓ Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr.1295/12.11.2021.
- ✓ Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr.1337044 din 13.09.2022;
- ✓ Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj – Poliția Municipiului Zalău – nr. 61 - 217847 din 19.09.2022;

- ✓Aviz Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Sălaj – Nr. BAITGAIE 5800 / 24.03.2022.
- ✓Aviz Direcția de Sănătate Publică Sălaj – Nr. 76 din 21.03.2022.
- ✓Aviz de începere lucrări nr. 874/ 26.11.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj și Proces Verbal de Recepție nr. 982 /22.12.2021;
- ✓Decizia etapei de încadrare a planului nr. 8 din 04.05.2022 – Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- ✓Adresa Direcția Tehnică Serviciul M.S.C.U.P. nr.57734 din 20.07.2022.
- ✓Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Blidar Anita Melinda (S.C. BAM GEOTECHFOR S.R.L., Cehu Silvaniei - 2021);

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. 80015 din 06.10.2022

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE ” pentru imobilul format din teren proprietate privată a PETRON ENERGY SRL, înscris în C.F. nr. 74077 Zalău, nr. cad. 74077 în suprafață de 121.736,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 58 .

- beneficiari: S.C. PETRON ENERGY S.R.L., Zalău.

Având în vedere prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, s-au finalizat primele două etape de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa pregătitoare și Etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării planului.

Amplasament

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. ZALIMOBRRAR PETRON ENERGY SRL, înscris în C.F. nr. 74077 Zalău, nr. cad. 74077 în suprafață de 121.736,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 58 .

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:

- C.U. nr. 1241 din 26.10.2021, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 2 din 24.02.2022;

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 14.03.2022 – 29.04.2022.

În data de 14.03.2022 s-a întocmit Anunțul public nr. 22576 cu privire la intenția beneficiarei, S.C. PETRON ENERGY S.R.L., de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „ **PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE** ” - situat în Zalău, bulevardul Mihai Viteazul , nr. 58.

Acest anunț public a fost afișat în 16.03.2022 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 16.03.2022 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 08.04.2022, 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 29.04.2022.

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: 29.04.2022 – 09.06.2022.

S-a întocmit anunțul public nr. 35666 din 29.04.2022, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 02.05.2022 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 P.U.Z..

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 02.05.2022, 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 26.05.2022, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză.

Referitor la Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „Pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale”, pentru imobilul format din teren proprietate privată a PETRON ENERGY S.R.L., situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 58, zona adiacentă Value Center, în cadrul etapei elaborării propunerilor și aprobării planului au fost depuse următoarele observații:

- Adresa cu numărul de înregistrare 42844 din 25.05.2022 , depusă de S.C. PK DENIM S.R.L., cu sediul social în București , strada Barbu Văcărescu, nr. 201, et.11, ap.19, București, sector 2, în calitate de proprietar al centrului comercial Zalău Value Center, situat în municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazul, nr.58..
- Adresa cu numărul de înregistrare nr.43192 din 26.052022. depusă de Radu Alexandru Marian , domiciliat în Zalău, strada Tudor Vladimirescu, nr.20, bl.P80, ap.1, județul Sălaj.
- Adresa cu numărul de înregistrare nr.43187 din 26.052022. depusă de Osorheanu Călin , domiciliat în Zalău, strada 9 Mai, nr.10, bl.R,et.3, ap.8, județul Sălaj.

Observațiile depuse au fost transmise proiectantului general prin adresa cu nr. 43311 din 27.05.2022 și s-a ținut cont de acestea la elaborarea documentației de urbanism.

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și 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, PUZ: „**PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE**” - situat în Zalău, bulevardul Mihai Viteazul , nr. 58., care se afișează la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro).

VICEPRIMAR

Teodor BĂLĂȘTEA



ARHITECT ȘEF

arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU

ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Ioan LUPOU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
COMISIA LOCALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înregistrare: 39351 din 12.05.2022

AVIZ NR. 4 din 12.05.2022

Comisia municipală de urbanism și amenajarea teritoriului ZALĂU a analizat, în ședința de lucru din data de 12.05.2022, documentația tehnică privind:

„Întocmire P.U.Z. pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale”.

BENEFICIAR: S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
PROIECTANT: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

Analizând documentația prezentată s-au constatat următoarele: comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, fond funciar, servicii publice, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat al municipiului Zalău, constituită conform H.C.L nr. 150 din 23 iunie 2016 a CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU, acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru: *„Întocmire P.U.Z. pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale”.*

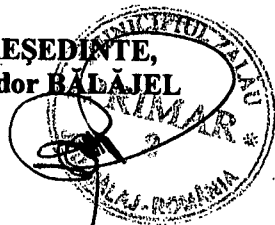
la adresa: Zalău, Bd. Mihai Viteazul, nr. 58, zona adiacentă Value Center.

cu următoarele condiții:

achitat taxa de 15 lei, conform chitanței nr.

din data de

PREȘEDINTE,
Teodor BALAJEL



SECRETAR,
Alexandru LAKATOS



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 **SC PETRON ENERGY SRL**, cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, bd. Mihai Viteazu, nr. 58, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 2 din 24.02.2022

pentru „*Întocmire P.U.Z. pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale*” pentru imobilul format din **teren proprietate privată a PETRON ENERGY SRL**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Amplasamentul studiat este compus din teren cu 42 de construcții industriale și edilitare, în proprietatea beneficiarului, în suprafață de 121.736,00 mp, situându-se în partea de Nord-Est a localității, cu acces direct din Bulevardul Mihai Viteazul.

Vecinătăți:

- la Nord – Valea Zalăului
- la Sud – Bulevardul Mihai Viteazu
- la Est – Value Center Zalău
- Vest – str. Fabricii și Pensiunea Ramona

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform PUG, terenul studiat se află cuprins în următorul UTR, astfel:

- **UID1:** subzona unităților de producție industrială și de depozitare existente; POT max admis =65% și CUT max =1,50 mpADC/mp teren.

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

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

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din industrial în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale).

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

- POT.max = 65,00%; CUT.max = 1,95 mpADC/mp.teren

Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate: protejarea și punerea în valoare a mediului natural construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei sau ansamblului urban, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanța cu destinația lor (programe de arhitectură), asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunile dominante din zonă prin analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, atât pentru construcțiile propuse cât și pentru construcțiile învecinate.

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

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente clădirilor – alei, parcaje, rigole, spații verzi, zone de aprovizionare;
- rezolvarea accesului în incintă din bd. Mihai Viteazul și str. Fabricii;
- stabilirea necesarului de parcaje;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric și gaz se vor realiza de la rețeaua existentă în zonă.

Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației, cât și asupra mediului înconjurător.

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

Amenajarea accesurilor se vor corela cu Modernizarea Bulevardului – proiect în curs de elaborare, cu sprijinul și îndrumarea Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Zalău.

În concluzia celor de mai sus, pentru fundamentarea elaborării propunerilor preliminare, care se vor supune consultării publicului, se vor întocmi următoarele studii de fundamentare: studiu privind încadrarea în contextul urban al Municipiului Zalău, studiu de circulație și studiu de trafic. De asemenea se recomandă ilustrarea tridimensională a conceptului volumetric propus.

Varianta finală a documentației de urbanism se va elabora pe baza concluziilor din studiile de fundamentare mai sus precizate și pe baza propunerilor, sugestiilor și a recomandărilor colectate în faza de *Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor*.

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 rețelei de telefonizare;
- e) Avizul administratorului de salubritate;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Punct de vedere I.S.U. Sălaj;
- i) Aviz S.G.A.;
- j) Aviz Poliția Rutieră;
- k) Aviz Agentia de Protecția Mediului;
- l) Aviz D.S.V.S.A. Sălaj
- m) Aviz D.S.P. Sălaj

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 Informare și Consultare a Publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism*, aprobat prin H.C.L. nr. 57/21.03.2011, după cum urmează:

1. Etapa pregătitoare

- 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 înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de

aceasta, privind intenția de elaborare a unui PUZ; 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 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 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, panouri 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;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală cu 3 zile înainte de dezbaterile publice încă un anunț cu privire la această dezbateri; dovada anunțului va face parte integrantă a documentației finale.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1241 din 26.10.2021, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR

Teodor BĂLĂȘEL



ARHITECT ȘEF

arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU

ing. Terezia GĂVRĂ

ÎNTOCMIT

ing. Szilyia MARIAN



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. 234
din 03.03. 2022

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru „Întocmire P.U.Z. pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale”, bd. Mihai Viteazul, nr. 58, beneficiar: Petron Energy SRL

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 2 din 24.02.2022 întocmit de Direcția Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău;

- Certificatul de urbanism nr. 1241 din 26.10.2021, emis de Primarul Municipiului Zalău;

- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău nr. 18538 din 01.03.2022;

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 OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

DISPUN

Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 2 din 24.02.2022** întocmit de Direcția Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău pentru întocmire PUZ pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale”, bd. Mihai Viteazul, nr. 58, beneficiar: Petron Energy SRL, 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 Fuzacaș

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1241 din 26.10.2021

În Scopul: ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

Ca urmare a cererii nr. 74707 din 21.10.2021 adresată de PETRON ENERGY SRL, cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal bulevardul Mihai Viteazul nr. 58 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal bulevardul Mihai Viteazul nr. 58 bl. sc. et. ap. sau identificat prin Plan de încadrare în zonă conform P.U.G. 2010 Zalău; Plan de situație; Extras C.F.;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termen de valabilitate prin HCL. nr. 161 din 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 Petron Energy SRL, înscris în C.F. nr. 74077 Zalău, nr. cad. 74077, în suprafață de 121.736,00 mp, cu următoarele clădiri: baracă și hală PM 4, clădire laborator P+3 M, gospodărie șpan, clădire stație 24 Kw, bazin, stație de pompare, stație de gaz, magazie produse refractare, birou P+1 PM4, post trafa, atelier, hală debitare, turnătorie fontă T2, hală modelărie P+1, pecc, fabrică de oxigen, hală vopsitorie PM4, șopro, șopro, stație acetilenă nr. 1, stație trafa, turn de răcire, birouri S+P+2, remiză FCP, clădire P+1, clădire poartă nr. 2 P+1, gospodărie de apă, cântar pod bascul, clădire birouri+arhivă P+1, hală turnătorie F1, laborator nedistructiv, platformă cu castel de apă, hală neferoase, vestiar, atelier magazie, grup social (P+2), stație oxigen, stație compresoare, baracă metalică, hală depozitare, stație acetilenă nr. 2, cale ferată uzinală și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În CF. la partea B. se notează existența promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare încheiată între Petron Energy în calitate de promitent vânzător și Cometex SRL în calitate de promitent cumpărător; În CF. la partea C. se întabulează drept de ipotecă legală în favoarea Cometex SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC:

conform PUG 2010, parțial - Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1) și parțial - Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare existent (TE1); Imobilul se află în zona "B" de impozitare fiscală a municipiului; Categoria de folosință a terenului, conform C.F. - curți-construcții 120.761,00 mp și arabil 975,00 mp

3. REGIMUL TEHNIC:

Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1): Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport; Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară; Utilizări permise toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei; Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale. Se consideră construibile parcelele având $S_{min}=3.000,00$ mp și un $front_{min}=30,00$ m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime față de limita principală, posterioară și limitele laterale de 10,0 m precum și a distanței min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor, unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare / 100 mp suprafață desfășurată construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă aria desfășurată a construcției > 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologiile și materialele de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min 20% din suprafața parcelei. Împrejmuirea va putea fi opacă din materiale rezistente și dublată cu gard viu, cu $H_{max}=2,10$ m, spre strada principală suprafața împrejmirilor va fi tratată decorativ. $POT_{max}=65\%$, $CUT_{max}=1,50$. Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare existent (TE1) - Funcțiunea dominantă: construcții și rețele tehnico-edilitare; Funcțiuni complementare: spații verzi, căi de comunicație; Utilizări permise: captari de apă, stații de pompare, rezervoare de apă, posturi/stații de transformare, centrale termice, stații de reglare, măsura gaz, antene GSM, rețele tehnico edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare), construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare, stație de epurare, depozite de carburanți, alte instalații edilitare; Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran; Echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul "Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare"; Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări, și construcții în afara celor de echipare edilitară; Caracteristicile parcelei (suprafață, formă, dimensiune) se va stabili prin studiu de fezabilitate; Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele parcelei va respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Se vor asigura accese carosabile la toate construcțiile de min 3,80 m lățime și accese pietonale de min 1,00 m lățime; Se va asigura min 1 loc parcare pentru autospecială lângă construcții; Pentru înălțimea max. a clădirilor și condițiile de echipare edilitară se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în valoare de min 20% din suprafața terenului; Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare se vor împrejmu conform normelor în vigoare; 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 (Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art. 25). Se propune întocmire PUZ pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare construirii unui Shopping Center și a unei zone adiacente predominant rezidențială, care va îngloba servicii, construcții și amenajări sportive, zone de agrement și turism

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

ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie 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 emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor