



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 reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus” situat în extravilanul Municipiului Zalău, beneficiar Municipiul Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 88037 din 03.11.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 88042 din 03.11.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 848 din 18.08.2020, prelungit până la data de 18.08.2023, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 88042 din 03.11.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 54153 din 30.09.2020, nr., 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 urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus*” situat în extravilanul Municipiului Zalău, inițiată și finanțată de Municipiul Zalău, 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 reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus*” situat în extravilanul Municipiului Zalău, beneficiar Municipiul Zalău 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. 88037 din 03.11.2022

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„Reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus”, situat în extravilanul Municipiului Zalău, pentru imobilul format din teren în suprafață de 47.603 mp compus în prezent din: două imobile înscrise în C.F. nr. 70229, Nr. Cad 70229, în suprafață de 30.133 mp și C.F. nr. 70228, Nr. Cad. 70228, în suprafață de 17.470 mp.

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

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în extravilanul municipiului Zalău, zonă nestudiată din punct de vedere urbanistic (neexistând suprafețe minime, front la stradă a parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime a construcțiilor și indici de ocupare a terenului).

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - teren situat în extravilanul municipiului Zalău, zonă nestudiată din punct de vedere urbanistic (neexistând suprafețe minime, front la stradă a parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime a construcțiilor și indici de ocupare a terenului). Conform prevederilor art. 60 alin. (4) din Ordinul nr. 938/2009 pe terenurile situate în extravilan, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală, anexe gospodărești ale

exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale. Parcela este construibilă dacă are accesul asigurat direct dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituită, conform H.G. Nr. 525 din 1996. Conform Legi 50/1991, în extravilan sunt permise anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole - construcții situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;

Municipiul Zalău în anul 2020 prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 47 din 20 februarie , a aprobat cuprinderea în lista de investiții a obiectivului **„Reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus”**.

Prin elaborarea acestui PUZ se intenționează reglementarea unei **zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare**, pe amplasamentul în suprafață de 47.603 mp compus în prezent din: două imobile înscrise în C.F. nr. 70229, Nr. Cad 70229, în suprafață de 30.133 mp și C.F. nr. 70228, Nr. Cad. 70228, în suprafață de 17.470 mp și sunt situate în extravilanul Municipiului Zalău.

Conform soluțiilor preliminare se dorește construirea unui ansamblu mănăstiresc (parcela CF. NR. 30.133mp) și un centru social (parcela CF. NR. 17.470mp).

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea a Instituțiilor și Serviciilor Publice cu Funcțiuni Complementare.

- ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE – Subzona Instituțiilor și Serviciilor Publice cu Funcțiuni Complementare – **ISPfc**.

Regimul de înălțime propus este de S+P+E/ S+P+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis


POT = max. 40,00 %.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înaltime)

CUT = max. 2,00.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
COMISIA LOCALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înregistrare: 80077 din 07.10.2022

AVIZ NR. 7 din 07.10.2022

Comisia municipală de urbanism și amenajarea teritoriului **ZALĂU** a analizat, în ședința de lucru din data de 07.10.2022, documentația tehnică privind:

întocmire PUZ pentru REGLEMENTAREA UNEI NOI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN A TERENURILOR SITUATE ÎN PĂȘUNEA ȘES MIC, ȘES MARE DIN PARCELA REPAUS

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ZALĂU

PROIECTANT: PROIECT M EVOSTRUCT

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

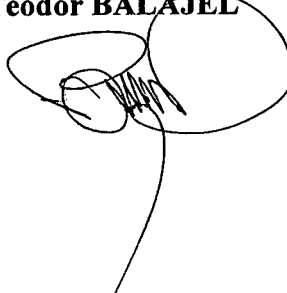
pentru întocmire PUZ pentru REGLEMENTAREA UNEI NOI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN A TERENURILOR SITUATE ÎN PĂȘUNEA ȘES MIC, ȘES MARE DIN PARCELA REPAUS

la adresa: Zalău, extravilan (Ortelec) - zona Pășunii Repaus – Șes Mic și Șes Mare

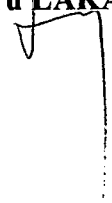
cu următoarele condiții:

achitat taxa de, conform chitanței nr.din data de

PREȘEDINTE,
Teodor BĂLĂJEL



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
Nr. înreg. 88042 din 03.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„Reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus”, situat în extravilanul Municipiului Zalău, pentru imobilul format din teren în suprafață de 47.603 mp compus în prezent din: două imobile înscrise în C.F. nr. 70229, Nr. Cad 70229, în suprafață de 30.133 mp și C.F. nr. 70228, Nr. Cad. 70228, în suprafață de 17.470 mp.

Având în vedere:

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

Amplasamentul - Conform P.U.G. 2010 Zalău - teren situat în extravilanul municipiului Zalău, zonă nestudiată din punct de vedere urbanistic (neexistând suprafețe minime, front la stradă a parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime a construcțiilor și indici de ocupare a terenului).

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - teren situat în extravilanul municipiului Zalău, zonă nestudiată din punct de vedere urbanistic (neexistând suprafețe minime, front la stradă a parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime a construcțiilor și indici de ocupare a terenului). Conform prevederilor art. 60 alin. (4) din Ordinul nr. 938/2009 pe terenurile situate în extravilan, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală, anexe gospodărești ale exploatațiilor

agricole, precum și construcții și amenajări speciale. Parcela este construibilă dacă are accesul asigurat direct dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituită, conform H.G. Nr. 525 din 1996. Conform Legi 50/1991, în extravilan sunt permise anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole - construcții situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;

Municipiul Zalău în anul 2020 prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 47 din 20 februarie , a aprobat cuprinderea în lista de investiții a obiectivului „Reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus”.

Prin elaborarea acestui PUZ se intenționează reglementarea unei **zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare**, pe amplasamentul în suprafață de 47.603 mp compus în prezent din: două imobile înscrise în C.F. nr. 70229, Nr. Cad 70229, în suprafață de 30.133 mp și C.F. nr. 70228, Nr. Cad. 70228, în suprafață de 17.470 mp și sunt situate în extravilanul Municipiului Zalău.

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unei zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, pentru a înlesni procedura autorizării lucrărilor de construire și pentru a da un caracter unitar zonei, se propune o singură Unitate Teritorială de Referință (Zona Instituțiilor și Serviciilor Publice cu Funcțiuni Complementare - ISPfc), care să includă într-un mod armonios toate funcțiunile admise și pe cele complementare, propunându-se următorii indici urbanistici, în conformitate cu prevederile HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism:

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.= 47.603,00 mp.

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

C.U.T. max. propus = 2,00

Accesul pietonal și auto .

Accesuri carosabile:

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza pe drumul existent .

Apare necesitatea modernizării drumului de acces existent. Se va stabili o secțiune a tramei stradale, astfel încât să se asigure o circulație optimă și să fie satisfăcute toate cerințele din acest punct de vedere. Circulațiile au fost gândite astfel încât să asigure un bun flux necesar funcționării optime a unei zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare.

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 exclusiv în spațiile special amenajate în acest sens și în incintele instituțiilor propuse, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor locale.

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

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

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

Asigurarea utilităților:

Zona nu dispune de echipare tehnico-edilitară, 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 surse proprii.

Întrucât în zonă nu există rețea publică de distribuție a apei potabile, asigurarea obiectivelor cu apă potabilă se va realiza local, prin realizarea unei surse proprii.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare vor fi evacuate către bazine vidanjabile, până la posibilitatea exinderii rețelei publice de canalizare.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre de 200/315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă.

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 prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă, prin extinderea rețelei existente.

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

Nu este cazul. Pentru utilizarea gazelor naturale se pot utiliza rezervoare subterane sau supraterane, în condițiile legii.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Amplasamentul studiat, este alcătuit în prezent din două terenuri extravilane, astfel:

- Teren extravilan în suprafață de 17.470,00 mp înscris în CF 70228 Zalău, nr. cad. 70228, proprietar Municipiul Zalău;
- Teren extravilan în suprafață de 30.133,00 mp înscris în CF 70229 Zalău, nr. cad. 70229, proprietar Mănăstirea „Tuturor Sfinților”.

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unei zone de instituii și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, pentru a înlesni procedura autorizării lucrărilor de construire și pentru a da un caracter unitar zonei, se propune o singură Unitate Teritorială de Referință (Zona Institutiilor și Serviciilor Publice cu Funcțiuni Complementare - ISPfc), care să includă într-un mod armonios toate funcțiunile admise și pe cele complementare.

Conform soluțiilor preliminare se dorește construirea unui ansamblu mănăstiresc (parcele CF. NR. 30.133mp) și un centru social (parcele CF. NR. 17.470mp).

Indici urbanistici existenți și propuși:

Bilanț teritorial:

Se propun următorii indici urbanistici, în conformitate cu prevederile HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism:

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

C.U.T. max. propus = 2,00

Regim maxim de înălțime: S+P+E/ S+P+M

- Suprafața totală de teren: St.= 47.603,00 mp.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **în scopul constituirii unei zone de institutii și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Conform soluțiilor preliminare se dorește construirea unui ansamblu mănăstiresc (parcela CF. NR. 30.133mp) și un centru social (parcela CF. NR. 17.470mp).

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea a Instituțiilor și Serviciilor Publice cu Funcțiuni Complementare.

- ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE– Subzona Instituțiilor și Serviciilor Publice cu Funcțiuni Complementare – **ISPfc**.

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală, a ciclștilor și rutieră, parcări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

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

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 ecartamentului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, respectiv cu respectarea prevederilor Codului Civil; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri.

Regimul de înălțime propus este de S+P+E/ S+P+M.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 40,00 %.

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

CUT = max. 2,00.

Documentația tehnică, proiect nr. 100/2020 întocmit de S.C. PROIECT M EVOCONSTRUCT 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. 848/18.08.2020, cu valabilitate până la data de 18.08.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 18.08.2023, emis în scopul: „INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA UNEI NOI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN A TERENURILOR SITUATE ÎN PĂȘUNEA ȘES MIC, ȘES MARE DIN PARCELA REPAUS” - situat în Zalău, extravilan, zona pășunii Repaus – Șes Mic și Șes Mare.

Respectiv:

- ✓ Certificatul de Urbanism nr. 848/18.08.2020, cu valabilitate până la data de 18.08.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 18.08.2023.
- Extras de Carte Funciară pentru teren extravilan în suprafață de 17.470,00 mp înscris în CF 70228 Zalău, nr.cad. 70228, proprietar Municipiul Zalău;
- Extras de Carte Funciară pentru teren extravilan în suprafață de 30.133,00 mp înscris în CF 70229 Zalău, nr.cad. 70229, proprietar Mănăstirea „Tuturor Sfinților”.
- Tema de proiectare cu nr. 47179 din 24.06.2019;
- ✓ Aviz nr. 7 din 07.10.2022 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 Consiliul Județean al Județului Sălaj, nr. 15446 din 01.09.2022;
- ✓ Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060211002736 din 20.10.2021;
- ✓ Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 3940/05.05.2021, respectiv nr. 2231 din 12.10.2022. ✓

- ✓Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 213001813/05.05.2021, respectiv nr. 213947620 din 17.10.2022.;
- ✓Adresa Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor , Garda Forestieră Oradea.
- ✓Aviz Direcția Națională a Pădurilor – Romsilva – Direcția Silvică Sălaj – nr.3323/19.05.2021.
- ✓Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – nr. 654 din 02.12.2021.
- ✓Aviz Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj – nr. 29 din 02.08.2022.
- ✓Aviz de principiu nr. 29 – Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj- Poliția Municipiului Zalău – nr.156025/07.05.2021.
- ✓Aviz Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 141/19.05.2021, respectiv nr. 249 din 13.10.2022.;
- ✓Aviz Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr.105 din 11.05.2021.
- ✓Aviz de Gospodărirea apelor nr. 55 din 18.08.2021 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- ✓Aviz favorabil Telekom România Communications S.A. nr. 98/04.05.2021;
- ✓Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 584/06.09.2021.
- ✓Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr.4247796 din 29.04.2021;
- ✓Aviz de începere lucrări nr. 93/ 23.04.2020 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj și Proces Verbal de Recepție nr. 119 / 27.05.2020.;
- ✓Decizia etapei de încadrare a planului nr. 24/08.10.2021 – Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- ✓Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Georgescu Dumitru (S.C. PROIECT – CONSTRUCT REGIUNEA TRANSILVANIA S.R.L., ORADEA - 2020);

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. 54153 din 30.09.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
ETAPA PREGĂTITOARE ȘI ELABORĂRII PROPUNERILOR
privind documentația:
PLAN URBANISTIC ZONAL
„REGLEMENTAREA UNEI NOI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE
INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎN VEDEREA
INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN A TERENURILOR SITUATE ÎN PĂȘUNEA
ȘES MIC, ȘES MARE DIN PARCELA REPAUS”

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 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. 97/19.04.2019 și completarea regulamentului aprobată cu HCL 161/30.05.2019*, în 19.07.2019 s-a finalizat prima etapă de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa pregătitoare, iar în 24.09.2020 s-a finalizat a doua etapă de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării planului.

Amplasament

Planul Urbanistic Zonal „Reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus”, propus pentru reglementare cuprinde suprafața de teren totală de 47603 mp, format din 2 imobile înscrise în C.F. nr. 70229 și 70228 și sunt situate în extravilanul Municipiului Zalău.

Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
arh. Pop Ruxandra din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0260-610550, int. 263.

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

- C.U. 848 din 18.08.2020, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite și CU nr. 754 din 02.07.2019;
- Referat de necesitate nr. 56676 din 01.08.2019
- Temă de proiectare nr. 47179 din 24.06.2019

Elaborator: PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. specialist RUR – arh. urb. Nădășan Carmen-Mariana.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare PUZ:

În data de 02.07.2019 s-a întocmit Anunțul public nr. 49221 cu privire la intenția Municipiului Zalău de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal „Reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus”.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind această intenție puteau fi transmise până la data de 19.07.2019, iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism).

Anunțul public nr. 49221 din 02.07.2019 a fost afișat la sediul și pe site-ul Primăriei municipiului Zalău (www.zalausj.ro). De asemenea, s-a afișat pe teritoriul zonei studiate un panou rezistent la intemperii, conform cu modelele prevăzute în legislația în vigoare.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ:

Ținând cont de faptul că întrunirile din spațiile închise au fost interzise prin HG nr. 394 din 18 mai 2020 privind declararea stării de alertă și măsurile care s-au aplicat pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor COVID-19 cu prelungirea aprobată în data de 16.07.2020 pentru încă 30 de zile, etapa II de informare și consultare a populației a fost amânată.

S-a întocmit anunțul public nr. 48587 din 04.09.2020, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău. Concomitent cu publicarea anunțului a

fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

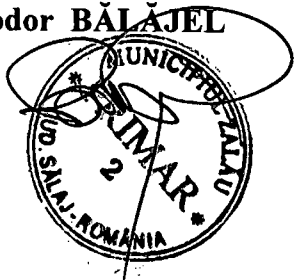
În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului Local de 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. 97/19.04.2019 și completarea regulamentului aprobată cu HCL 161/30.05.2019* s-au notificat proprietarii de terenuri din zona studiată.

La sfârșitul celei de a doua etape s-a organizat și o dezbateră publică la sediul Primăriei Municipiului Zalău, în data de 24.09.2020, începând cu orele 14⁰⁰, la care au participat reprezentanți din partea conducerii Primăriei Municipiului Zalău, din partea Direcției Urbanism – Arhitect Șef și proiectantul documentației.

Nu s-au înregistrat solicitări din partea publicului, verbal sau în scris, pe parcursul etapei de elaborare sau în urma dezbaterii publice.

Astfel sunt finalizate cele 2 etape – etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor din *Regulamentului Local de Informare și Consultare a Publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism*, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor privind documentația: „Reglementarea unei noi zone de instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complementare, în vederea introducerii în intravilan a terenurilor situate în Pășunea Șes Mic, Șes Mare din Parcela Repaus”*, care se afișează la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro).

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

ÎNTOCMIT
arh. Ruxandra POP

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 848 din 18.08.2020

În Scopul: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA UNEI NOI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN A TERENURILOR SITUATE ÎN PĂȘUNEA ȘES MIC, ȘES MARE DIN PARCELA REPAUS

Ca urmare a cererii nr. 44419 din 14.08.2020 adresată de MUNICIPIUL ZALĂU, cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal piata IULIU MANIU nr. 3 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal zona Pășunii Repaus - Șes Mic și Șes Mare nr. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin Plan de situație; Plan de încadrare în PUG; Extrase 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 termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local Zalău 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 terenuri situate în extravilan, înscrise în C.F. nr. 70228 Zalău, nr. cad. 70228, în suprafață de 17.470,00 mp aflat în proprietatea Municipiului Zalău și C.F. nr. 70229 Zalău, nr. cad. 70229, în suprafață de 30.133,00 mp aflat în proprietatea Mănăstirii "Tuturor Sfinților". Suprafața totală a terenului studiat este de 47.603,00 mp. În C.F.-uri nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform PUG Zalău 2010 - imobilul este situat în extravilanul Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. nr. 70228 Zalău - arabil 16.770,00 mp și drum 700,00 mp, conform C.F. nr. 70229 Zalău - arabil 28.023,00 mp și drum 2.110,00 mp.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG 2010 - teren situat în extravilanul Municipiului Zalău, zonă nestudiată din punct de vedere urbanistic (neexistând suprafețe minime, front la stradă a parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime a construcțiilor și indici de ocupare a terenului). Se solicită CU pentru reglementarea zonei din extravilan în vederea stabilirii unității teritoriale de referință ISP3a - zona de instituții și servicii de interes public dispersate propuse pe bază de P.U.Z., în exteriorul zonei construite protejate.

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

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA UNEI NOI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN A TERENURILOR SITUATE ÎN PĂȘUNEA ȘES MIC, ȘES MARE DIN PARCELA REPAUS

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:

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/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

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

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

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

Alte avize/acorduri:

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, completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019; Conform Legii nr. 350/2001 - urbanism și amenajare teritoriu, documentația tehnică se poate întocmi numai după aprobare P.U.Z.;

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației ✓

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

Aviz comisie de urbanism; Documentație cadastrală în "Sterco '70" cu inventar de coordonate (și pe suport electronic) vizat de O.C.P.I.; O.C.P.I. (aviz de începere a lucrărilor topografice și proces verbal de recepție lucrări); Punct de vedere I.S.U.; Aviz S.G.A.; Avizul Ministerului Culturii; Aviz Poliția rutieră; Aviz Consiliul Județean; Avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și dezvoltării rurale; Aviz Direcția Silvică Sălaj; Aviz Garda Forestieră Oradea; ✓

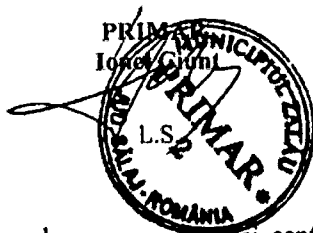
d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu geotehnic;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca-Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit de plata Taxei C.U. conform prevederilor Legii nr. 227/2015-Cod Fiscal, Art. 476 din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.08.2020

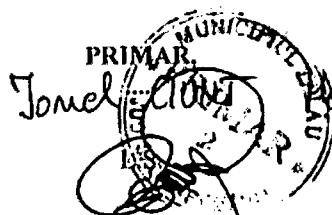
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,
Ruxandra Pop

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 18.08.2022 până la data de 18.08.2023

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



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca-FAZACAȘ

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia GĂVRĂ

Data prelungirii valabilității 02.08.2022

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de 16.08.2022 direct/prin poștă