



## 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

118

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire hale de depozitare”, str. Sibiului nr. 17, beneficiar Terdic Marius-Tudor*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 42050 din 30.05.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 42048 din 30.05.2023 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1027 din 06.12.2022 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul nr. 42048 din 30.05.2023;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 41391 din 29.05.2023, nr. ...., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 7 din 15.03.2023;

În conformitate cu prevederile art. 25,32 alin.1 lit.d, art.45 lit.c, art. 48,49,50,56 alin.6 și art.57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

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

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

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

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire hale de depozitare”, str. Sibiului nr. 17, inițiată și finanțată de beneficiarul Terdic Marius-Tudor, documentație *Anexă* ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Com. jur  
dec  
urb

**Art.3.**Perioada de valabilitate a documentației *de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire hale de depozitare”, str. Sibiului nr. 17, beneficiar Terdic Marius-Tudor* 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 geoportulul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

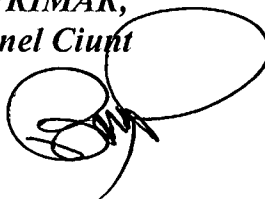
**Art.5.**Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

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

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

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

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





## MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. înreg. 42050 din 30.05.2023

### REFERAT DE APROBARE

#### PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE”- pe teren proprietatea privată a numitului TERDIC MARIUS-TUDOR, în suprafață de 16107,00 mp, înscris în C.F. nr. 71925 Zalău, nr. cad. 71925, situat în intravilanul localității Zalău, pe strada Sibiului, nr.17.**

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

Având în vedere:

**Amplasamentul - Conform Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020-SUB – Subzona instituții și servicii de interes public propuse, situata în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) și parțial zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE).**

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

Funcțiunea dominantă: servicii de interes general și instituții propuse situate în exteriorul zonei construite protejate (ISP3). Pentru UTR (TE), funcțiunea dominantă este aceea de rețele și construcții tehnico-edilitare. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament - servicii, instituții și echipamente publice; servicii sociale, colective și personale; activități manufacturiere; spații polifuncționale; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail; spații de alimentație publică, restaurant; spații de prezentare și expunere; centre logistice; showroom; servicii auto, spălătorii auto; ateliere meșteșugărești; comerț alimentar, comerț nealimentar, prestări servicii, profesii

liberale, etc; construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante; construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei; parcaje la sol și multietajate; stații de alimentare auto; sport în spații deschise și acoperite; spații publice plantate, cu amenajări specifice: alei pietonale, mobilier urban, fântâni, etc; împrejurări de proprietăți, cu repectarea secțiunilor stradale propuse prin PUZ; grădini; culturi agricole, pentru parcelele neconstruite. În cadrul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu front la stradă de minim 20,00 m. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, (limita dintre domeniul public, trotuar și limita de proprietate) pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. În cazul de față, refragerea de la aliniament va fi de cel puțin de 10,00 m. Noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m pe cel puțin o latură. Se va asigura o distanță de 5,00 m față de o limită laterală pentru a asigura accesul în spatele parcelei pe o latură. Se va respecta Codul Civil. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de  $h/2$  la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele,  $D=H$ ). Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,5 m).Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P 142/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525/1996 republicată. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, așadar în afara circulațiilor publice. Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.  $H_{max}=9$  m la cornișă/streașină ( $D+P+M$ ,  $P+1E$ ). În cazul clădirilor situate pe colt, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă. Dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o creștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente. În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului. Pentru construcții proiectate în zonele de protecție a liniilor electrice LEA de 110kV, înălțimea construcțiilor va respecta cerințele normativului NTE 003/04/00 pentru construcția liniilor aerine de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, cu avizul operatorului de rețea.  $P.O.T.max=35$  %;  $C.U.T.max=1,50$ . Imobilul este străbătut în mare parte de culoarul de protecție LEA. Pentru construcțiile situate în interiorul culoarului, la faza D.T.A.C. se va întocmi studiu de coexistență. Zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUD. Imobilul se află parțial în zona de protecție sit arheologic.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) –  
„ **PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE**” - pe teren proprietatea  
privată a numitului **Terdic Marius Tudor**, în suprafață de 16107,00 mp, înscris în  
C.F. nr.71925, nr. cad. 71925, situat în intravilanul localității Zalău, pe strada Sibiului,  
nr.17.

*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](mailto:primaria@zalausj.ro)

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. înreg. 42048 din 30.05.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE”** - pe teren proprietatea privată în suprafață de 16107 mp, situat în intravilanul Mun. Zalău, pe str. Sibiului, nr.17.

**INIȚIATOR/ELABORATOR PUD: TERDIC MARIUS-TUDOR, domiciliat în Mun. Cluj-Napoca.**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);

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

**Amplasamentul - Conform Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020-SUB** – Subzona instituții și servicii de interes public propuse, situata în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) și parțial zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE).

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

Funcțiunea dominantă: servicii de interes general și instituții propuse situate în exteriorul zonei construite protejate (ISP3). Pentru UTR (TE), funcțiunea dominantă este aceea de rețele și construcții tehnico-edilitare. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament - servicii, instituții și echipamente publice; servicii sociale, colective și personale; activități manufacturiere; spații polifuncționale; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail; spații de alimentație publică, restaurant; spații de prezentare și expunere; centre logistice; showroom; service auto, spălătorii auto; ateliere

meșteșugărești; comerț alimentar, comerț nealimentar, prestări servicii, profesii libere, etc; construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante; construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei; parcaje la sol și multietajate; stații de alimentare auto; sport în spații deschise și acoperite; spații publice plantate, cu amenajări specifice: alei pietonale, mobilier urban, fântâni, etc; împrejurări de proprietăți, cu repectarea secțiunilor stradale propuse prin PUZ; grădini; culturi agricole, pentru parcelele neconstruite. În cadrul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu front la stradă de minim 20,00 m. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la comișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, (limita dintre domeniul public, trotuar și limita de proprietate) pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. În cazul de față, refragerea de la aliniament va fi de cel puțin de 10,00 m. Noua clădire se va retrace obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m pe cel puțin o latură. Se va asigura o distanță de 5,00 m față de o limită laterală pentru a asigura accesul în spatele parcelei pe o latură. Se va respecta Codul Civil. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de  $h/2$  la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele,  $D=H$ ). Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,5 m). Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P 142/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525/1996 republicată. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, așadar în afara circulațiilor publice. Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.  $H_{max}=9$  m la comișă/streașină ( $D+P+M$ ,  $P+1E$ ). În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă. Dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o creștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente. În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului. Pentru construcții proiectate în zonele de protecție a liniilor electrice LEA de 110kV, înălțimea construcțiilor va respecta cerințele normativului NTE 003/04/00 pentru construcția liniilor aerine de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, cu avizul operatorului de rețea.  $P.O.T.max=35\%$ ;  $C.U.T.max=1,50$ . Imobilul este străbătut în mare parte de culoarul de protecție LEA. Pentru construcțiile situate în interiorul culoarului, la faza D.T.A.C. se va întocmi studiu de coexistență. Zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUD. Imobilul se află parțial în zona de protecție sit arheologic.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) –  
„ **PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE**” - pe teren proprietatea  
privată a numitului **Terdic Marius Tudor**, în suprafață de 16107,00 mp, înscris în C.F.  
nr.71925, nr. cad. 71925, situat în intravilanul localității Zalău, pe strada Sibiului, nr.17.

**Indici urbanistici propuși:**

- Suprafața totală de teren: St.= 16107,00 mp.
- POT max : 35 %
- CUT max: 1,50.

Având în vedere zona studiată, prezentul P.U.D. va respecta, va prelua restricțiile existente și va propune ca funcțiune doar ceea ce este admis în zona ISP3 (servicii de interes general și instituții propuse situate în exteriorul zonei construite protejate) conf. Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020.

- **Regimul de înălțime maxim permis : D+P+M, P+1E.**

Se propun următorii indici urbanistici:

- P.O.T. max. propus = 17,21 %
- C.U.T. max. propus = 0,17.

**Accesul pietonal și auto .**

***Accesuri carosabile:***

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Sibiului și din strada Abrudului. Amplasamentul studiat va fi accesibil de pe strada Simion Bărnuțiu întrucât în Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020 s-a propus o legătură între str. Sibiului și str. Simion Bărnuțiu, legătura în curs de realizare.

***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.

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

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

Panta căii pietonale va fi în profilul longitudinal max. 5%/ în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm.

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



### **Parcaje:**

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

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

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

### **Asigurarea utilităților:**

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

#### **Alimentare cu apă**

*Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua existentă din strada Simion Bărnuțiu, printr-un racord din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 63 mm, pozat îngropat și cămin de apometre. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Somes SA.*

#### **Canalizarea menajeră**

*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. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare prin racord individual din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 200 mm și cămin de racord. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la cea existentă din strada Simion Bărnuțiu.*

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

*Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200/250 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 160/200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Apele pluviale vor fi descărcate la rețeaua existentă din strada Simion Bărnuțiu.*

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, SC Compania de Apă Someș SA.

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

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

*Alimentarea cu energie electrică* va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran.

În zona analizată va fi prevăzută o firdă de distribuție de tip E2+6 din care va fi conectată firda de distribuție, contorizare și protecție de palier. Aceasta va fi amplasată pe fațada imobilului propus. Pentru fiecare utilizator în parte, vor fi realizate racorduri în cabluri de tip cyyf conectate la FDCP-ul propus. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi.

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.

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

Amplasamentul investiției propuse este situat în intravilanul municipiului Zalău, constituit din teren proprietate privată a numitului **TERDIC MARIUS TUDOR**, înscris în C.F. nr. 71925 Zalău, nr. cad. 71925, în suprafață de 16107,00 mp, cu accesul din strada Sibiului și din strada Abrudului.

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

##### **Bilanț teritorial:**

- Sconstruită estimată = 2772,00 mp.
- Sdesfășurată estimată = 2772,00 mp.

- P.O.T.propus în PUD = 17,21 %
- P.O.T.max. conform R.L.U. = 35,00 %
- C.U.T. propus în PUD = 0,17
- C.U.T.max. conform R.L.U. = 1,50

- Suprafața totală de teren: St.= 16107,00 mp.
- Regimul de înălțime – P.
- Hcornișă max. = 9,00 m.

Documentația tehnică, proiect nr. 12/2022 întocmit de S.C. Atelier Contrast 2 S.R.L.- Zalău, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana A. Nădășan, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr.1027/06.12.2022, emis în scopul: „**Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE**” - pe teren proprietate privată a numitului **TERDIC MARIUS TUDOR**, înscris în C.F. nr. 71925 Zalău, nr. cad. 71925, în suprafață de 16107,00 mp, situat în intravilanul Mun. Zalău, pe str. Sibiului, nr.17.

**Respectiv:**

- ✓ Certificat de Urbanism nr. 1027/06.12.2022, cu valabilitate până la data de 06.12.2023 .
- ✓ Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitului **TERDIC MARIUS TUDOR**, înscris în C.F. nr. 71925 Zalău, nr. cad. 71925, în suprafață de 16107,00 mp.
- ✓ Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060230207906 din 09.02.2023;
- ✓ Aviz de amplasament favorabil - S.C. Compania de Apă Someș S.A., nr. 2661 din 14.12.2022;
- ✓ Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 214046003/16.12.2022;
- ✓ Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 148/19.12.2022;
- ✓ Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr.1441/16.12.2022.
- ✓ Aviz Direcția de Sănătate Publică Sălaj, nr. 88 din 24.02.2023.
- ✓ Acord favorabil a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 3955036 din 03.03.2022;
- ✓ Adresa nr. SGA - SJ 544 din 02.02.2023 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- ✓ Aviz Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj – nr.22 din data 06.03.2023.
- ✓ Aviz de Principiu nr. 84 din 15.12.2022 – Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier.
- ✓ Decizia etapei de încadrare a planului Nr. 7 din 19.04.2023, Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj.
- ✓ Proces Verbal de Recepție nr. 162 / 09.02.2023 , emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj ;

- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Victor Mureșan (S.C. BADER PROD COM S.R.L., Zalău - 12/ 2022);
- Avizul arhitectului șef – nr. 7 din 15.03.2023.

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.

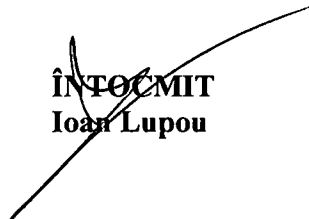
**ARHITECT ȘEF**  
arh. Vlad Andrei PETRE



**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](mailto:primaria@zalausj.ro)

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Nr. 41391 din 29.05.2023.

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

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE”** - pe teren proprietatea privată în suprafață de 16107 mp, situat în intravilanul Mun. Zalău, pe str. Sibiului, nr.17.

**BENEFICIAR: TERDIC MARIUS-TUDOR, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca.**

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

**CERTIFICAT DE URBANISM - nr. 1027 din 06.12.2022.**

**AMPLASAMENT: Municipiul Zalău, strada Sibiului , nr. 17.**

Având în vedere prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019.*, s-a finalizat etapa de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa elaborării propunerilor necesară în vederea aprobării Planului.

#### **Amplasament**

**Amplasamentul - Conform Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020-SUB** – Subzona instituții și servicii de interes public propuse, situata în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) și partial zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE).

### **Funcțiuni admise în zonă:**

Funcțiunea dominantă: servicii de interes general și instituții propuse situate în exteriorul zonei construite protejate (ISP3). Pentru UTR (TE), funcțiunea dominantă este aceea de rețele și construcții tehnico-edilitare. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament - servicii, instituții și echipamente publice; servicii sociale, colective și personale; activități manufacturiere; spații polifuncționale; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail; spații de alimentație publică, restaurant; spații de prezentare și expunere; centre logistice; showroom; service auto, spălătorii auto; ateliere meșteșugărești; comerț alimentar, comerț nealimentar, prestări servicii, profesii libere, etc; construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante; construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei; parcaje la sol și multietajate; stații de alimentare auto; sport în spații deschise și acoperite; spații publice plantate, cu amenajări specifice: alei pietonale, mobilier urban, fântâni, etc; împrejurări de proprietăți, cu repectarea secțiunilor stradale propuse prin PUZ; grădini; culturi agricole, pentru parcelele neconstruite. În cadrul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu front la stradă de minim 20,00 m. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la comișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, (limita dintre domeniul public, trotuar și limita de proprietate) pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. În cazul de față, refragerea de la aliniament va fi de cel puțin de 10,00 m. Noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m pe cel puțin o latură. Se va asigura o distanță de 5,00 m față de o limită laterală pentru a asigura accesul în spatele parcelei pe o latură. Se va respecta Codul Civil. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de  $h/2$  la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele,  $D=H$ ). Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,5 m). Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P 142/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525/1996 republicată. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, așadar în afara circulațiilor publice. Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.  $H_{max}=9$  m la comișă/streașină ( $D+P+M$ ,  $P+1E$ ). În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă. Dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o creștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente. În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime

admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului. Pentru construcții proiectate în zonele de protecție a liniilor electrice LEA de 110kV, înălțimea construcțiilor va respecta cerințele normativului NTE 003/04/00 pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, cu avizul operatorului de rețea. P.O.T.max=35 %; C.U.T.max=1,50. Imobilul este străbătut în mare parte de culoarul de protecție LEA. Pentru construcțiile situate în interiorul culoarului, la faza D.T.A.C. se va întocmi studiu de coexistență. Zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUD. Imobilul se află parțial în zona de protecție sit arheologic.

**Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului:**  
ing. Lúpou Ioan din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0260-610550, int. 137.

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

- Certificatul de Urbansim nr. 1027 din 06.12.2022, emis în scopul:
- **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE”**

**Beneficiar : TERDIC MARIUS-TUDOR, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca.**

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

Proprietarii parcelelor vecine au fost notificați de intenția de elaborare și propunerile planului urbanistic de detaliu prin adrese și trimise prin intermediul Poștei Române.

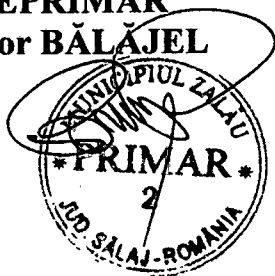
Observațiile acestora puteau fi depuse în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 12.04.2023.

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

În cadrul etapei de informare și consultare a publicului, s-au parcurs toți pașii necesari, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019.*

Astfel este finalizată etapa elaborării planului, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru Etapa elaborării propunerilor privind documentația: „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE”* - pe teren proprietatea privată în suprafață de 16107 mp, situat în intravilanul Mun. Zalău, pe str. Sibiului, nr.17.

**VICEPRIMAR**  
**Teodor BĂLĂJEL**



**ARHITECT ȘEF**  
**arh. Vlad Andrei PETRE**

**ȘEF SERVICIU**  
**ing. Terezia GĂVRĂ**

**Întocmit,**  
**Ing. Ioan Lupou**



## **F8 - Aviz Plan Urbanistic de Detaliu**

ROMÂNIA  
Județul SALAJ.  
Primăria municipiului ZALĂU  
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> Terdic Marius Tudor , cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna Cluj Napoca sectorul....., cod poștal ....., strada , nr. , bl. , sc. ...,ap. ; telefon/fax ....., e-mail ....., în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 7 din 15.03.2023.**

**pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru<sup>3)</sup> : „ - Construire Hale de Depozitare ”**

- pe teren proprietate privată în suprafață de 16107,00 mp, situat în intravilanul localității Zalău, pe strada Sibiului, nr.17.

**Inițiator: Terdic Marius Tudor, cu domiciliul în municipiul Cluj Napoca, strada ,nr. , bl. , sc. ..,ap. , judetul Cluj;**

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

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

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: Suprafața propusă pentru întocmirea acestui PLAN URBANISTIC DE DETALIU se află situată în Zalău, strada Sibiului, nr.17., judetul Sălaj.**

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarului Terdic Marius Tudor, înscris în C.F. nr. 71925 Zalău; nr. cad. 71925, în suprafață de 16107 mp și este situat în Municipiului Zalău.

Conform P.U.G. 2010 Zalău - Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020-SUB - Subzona instituții și servicii de interes public propuse, situata in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) si partial zona pentru constructii tehnico-edilitare (TE).

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

UTR.: Conform P.U.G. 2010 Zalău - Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020-SUB - Subzona instituții și servicii de interes public propuse, situata in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) si partial zona pentru constructii tehnico-edilitare (TE).

Funcțiunea dominantă: servicii de interes general și instituții propuse situate în exteriorul zonei construite protejate (ISP3). Pentru UTR (TE), funcțiunea dominantă este aceea de rețele și construcții tehnico-edilitare. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament - servicii, instituții și echipamente publice; servicii sociale, colective și personale; activități manufacturiere; spații polifuncționale; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail; spații de alimentație publică, restaurant; spații de prezentare și expunere; centre logistice; showroom; service auto, spălătorii auto; ateliere meșteșugărești; comerț alimentar, comerț nealimentar, prestări servicii, profesii liberale, etc; construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante; construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei; parcaje la sol și multietajate; stații de alimentare auto; sport în spații deschise și acoperite; spații publice plantate, cu amenajări specifice: alei pietonale, mobilier urban, fântâni, etc; împrejurimi de proprietăți, cu repectarea secțiunilor stradale propuse prin PUZ; grădini; culturi agricole, pentru parcelele neconstruite. În cadrul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu front la stradă de minim 20,00 m. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la comișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, (limita dintre domeniul public, trotuar și limita de proprietate) pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. În cazul de față, refragerea de la aliniament va fi de cel puțin de 10,00 m. Noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m pe cel puțin o latură. Se va asigura o distanță de 5,00 m față de o limită laterală pentru a asigura accesul în spatele parcelei pe o latură. Se va respecta Codul Civil. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de  $h/2$  la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele,  $D=H$ ). Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,5 m). Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P 142/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525/1996 republicată. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, așadar în afara circulațiilor publice. Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.  $H_{max}=9$  m la comișă/streașină ( $D+P+M$ ,  $P+1E$ ). În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă. Dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o creștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente. În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului. Pentru construcții proiectate în zonele de protecție a liniilor electrice LEA de 110kV, înălțimea construcțiilor va respecta cerințele normativului NTE 003/04/00 pentru construcția liniilor aerine de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, cu avizul operatorului de rețea. P.O.T.max=35 %; C.U.T.max=1,50.

Imobilul este străbătut în mare parte de culoarul de protecție LEA. Pentru construcțiile situate în interiorul culoarului, la faza D.T.A.C. se va întocmi studiu de coexistență. Zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUD. Imobilul se află parțial în zona de protecție sit arheologic.

- H max = - 9,00 m la cornișă/ streașină - D+P+M, P+1E.
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,50;

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

Având în vedere zona studiată, prezentul P.U.D. va respecta, va prelua restricțiile existente și va propune ca funcțiune doar ceea ce este admis în zona ISP3 (servicii de interes general și instituții propuse situate în exteriorul zonei construite protejate) conf. Modificare P.U.Z. Dealul Morii aprobat prin H.C.L. nr. 167/28.05.2020.

- Regimul de înălțime maxim permis : D+P+M, P+1E.
- Regim de construire: P ;
- H max = - 9,00 m la cornișă/ streașină;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,50;

Circulații și accese: accesul la proprietate se va realiza din strada Sibiului și din strada Abrudului.

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

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1027 din 06.12.2022, emis de Primăria Municipiului Zalău, cu valabilitate până la data de 06.12.2023.

Arhitect - Șef  
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu  
ing. Terezia GĂVRĂ



DU-AS/SUA/T/L/72EX

