



**MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR**

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

PRIMAR

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL**

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire locuințe semicolective/colective mici, amenajare platforme exterioare, împrejmuire teren, realizare brânșamente, operațiuni cadastrale/notariale, dezmembrări/alipiri, situat în Zalău, strada Cerbului, beneficiar SC TRADEIMOB SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 81183 din 17.10.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 81186 din 17.10.2023 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 862 din 04.10.2022, prelungit până la data de 04.04.2024, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 81186 din 17.10.2023;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 54814 din 13.07.2023, nr., Avizul de oportunitate nr. 2 din 15.03.2023 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1006 din 08.05.2023, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 9 din 03.08.2023;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism *Plan urbanistic zonal pentru construire locuințe semicolective/colective mici, amenajare platforme exterioare, împrejmuire teren, realizare brânșamente, operațiuni cadastrale/notariale, dezmembrări/alipiri, situat în Zalău, strada Cerbului, inițiată și finanțată de beneficiarul SC TRADEIMOB 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 de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru construire locuințe semicolective/colective mici, amenajare platforme exterioare, împrejmuire teren, realizare bransamente, operațiuni cadastrale/notariale, dezmembrări/alipiri, situat în Zalău, strada Cerbului, beneficiar SC TRADEIMOB 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 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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 81183 din 17.10.2023

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI. ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11.069,00 mp.

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

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform PUG 2010 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente , cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1. Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Sunt interzise: discoteci,

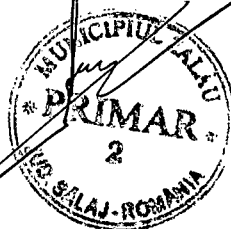
cluburi, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. Hmax=6,00 m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Împrejmirile vor fi transparente cu Hmax=1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Sunt interzise învelitorile cu plăci de azbociment. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/tasărilor active. Se va elabora expertiză geotehnică.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.** ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11069,00 mp.

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

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. 81186 din 17.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI. ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11.069,00 mp.

Având în vedere:

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

Amplasamentul - Conform PUG 2010 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente , cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1. Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Sunt interzise: discoteci, cluburi, unități

productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. Hmax=6,00 m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Împrejmirile vor fi transparente cu Hmax=1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Sunt interzise învelitorile cu plăci de azbociment. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/tasărilor active. Se va elabora expertiză geotehnică.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.** ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11069,00 mp.

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

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.= 11.069,00 mp.

P.O.T. max. admis LFCm2 = 25,00 %

C.U.T. max. admis LFCm2 = 0,60

P.O.T. max.propus = 35,00 %

C.U.T. max.propus = 0,72

Accesul pietonal și auto .

Accesuri carosabile:

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

Se modernizează circulația conform documentației întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, rețeaua stradală din interiorul parcelei este propusă cu o lățime de 7m, cu sens unic.

Accesuri pietonale:

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

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

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

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

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

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

Parcaje:

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

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

Este interzisă 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 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 de alimentare cu apă existentă pe strada Cerbului, prin conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul exterior de 110 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru general echipat cu contor de apă. De la căminul de apometru general va fi prevăzut un racord din conducte de PEID, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Imobilele vor fi conectate la racordul principal din incintă prin cămin de apometru și branșament separat pentru fiecare imobil. Branșamentele de apă vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 32/40 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminele de apometre vor fi prevăzute cu contoare de apă cu DN 15 mm, clasa de precizie C. Pe racordul principal de alimentare cu apă va fi prevăzut un hidrant de tip suprateran cu DN 80 mm. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră din incintă amplasamentului studiat va fi realizată prin conducte din PVC de tip kg cu diametre de 125/160 mm. Pe traseul rețelei de canalizare din incintă vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton și vor fi prevăzute cu capace de vizitare de tip carosabil.

Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Pentru descărcarea apelor uzate menajere de la cele 4 imobile la rețeaua de canalizare existentă în zonă va fi prevăzută o stație de pompare de tip compact în interiorul incintei.

Descărcarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada 22 Decembrie 1989 prin intermediul unui racord sub presiune din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63/75 mm.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate suprateran și/sau subteran printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu deversare gravitațională în rețeaua existentă în zonă/ rigole deschise existente.

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. Apele pluviale vor fi descărcate la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/desnisipator. Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate 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..

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

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Cerbului, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran.

În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută o firdă de distribuție, contorizare și protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la firda de distribuție va fi prevăzut racord pentru fiecare locuință separat, prin cabluri armate de tip cyaby pozate îngropat.

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.

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 pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2010 al Municipiului Zalău, este situat în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construcții protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1 – UTR: LFCM2. Prin PUZ se propune majorarea indicilor urbanistici POT și CUT în condițiile legii. Majorarea CUT se va face cu max. 20%, cf Legii 350/2001. Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a amplasamentului.

Amplasamentul este alcătuit în prezent din teren intravilan în suprafață totală de **11.069m²**, din care se reglementează **10.115m²**, fiind compus dintr-o singură parcelă înscrisă în Cf. Nr. 74346. Terenul de amplasament este liber de construcții.

Indici urbanistici existenți și propuși:

Bilanț teritorial:

Indici urbanistici existenți:

P.O.T. max. admis LFCm2 = 25,00 %

C.U.T. max. admis LFCm2 = 0,60

- Suprafața totală de teren: St.= 11.069,00 mp, din care se reglementează **10.115m²**.

Proiectul constă în realizarea unui complex de locuințe cu regim mic de înălțime S/D+P+2E..

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

Se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max.propus = 35,00 %

C.U.T. max.propus = 0,72

Indici urbanistici admiși:

P.O.T. max. admis = 35,00 %

C.U.T. max. admis = 0,72

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale, colective mici și semicolective. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi/parcuri/ locuri de joacă.

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Zona de locuire – Subzona locuințe – Lc-TRADEIMOB.

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective, colective mici. Funcțiunile dominante vor fi:

- locuințe individuale
- semicolective
- colective mici
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: sedii de firmă, birouri, comerț cu amănuntul, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele având minim 600,00 mp și un front la stradă de minim 15m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de toate limitele (principala, laterale și posterioara); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2xH$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încărcând să preia regimul de înălțime existent în zonă ori să asigure

retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

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

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+2E** și va adăposti spații de locuit.

Înălțimea construcțiilor la streșină/ atic va fi la max. +12,00m, față de cota +0,00 a clădirilor.

Împrejmuiri :

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT = max. 35,00 %.

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

CUT = max. 0,72.

Documentația tehnică, proiect nr. 145/2022 întocmit de S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.- Crișeni, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana Nădășan, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 862/ 04.10.2022, cu valabilitate până la data de 04.04.2024, emis în scopul: „ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI. ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 862/ 04.10.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 04.04.2024.
- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346 în suprafață de 11.069,00 mp.
- Aviz de oportunitate Nr. 2 din 15.03.2023, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr.1006 din 08.05.2023;

- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060230910917 din 29.09.2023;
- Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 963/21.04.2023;
- Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 214193531/24.04.2023;
- Aviz Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 94/08.05.2023;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Directia de Sănătate Publică Sălaj – nr.149 din 04.05.2023.
- Adresa Gospodărirea apelor nr. SJ-1981 din 10.05.2023 - Administratia Natională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 70/21.04.2023;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 618/11.05.2023.
- Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr.3955098 din 25.05.2023;
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj – Poliția Municipiului Zalău – nr. 10 - 257097 din 24.05.2023;
- Proces Verbal de Recepție nr. 501 / 02.05.2023, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj .
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 13/23.05.2023– Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Georgescu Dumitru (S.C. PROIECT - CONSTRUCT REGIUNEA TRANSILVANIA S.R.L., Oradea - 2021);
- Conform art. 56 , alin. 6, din Legea 350 / 2001 – tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația, a fost achitat prin O.P. nr. 230 din 18.10.2023.
- Conform art. 56 , alin. 6, din Legea 350 / 2001 – (5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații: a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare; b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice; c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.
- Conform Legii nr. 50/1991, actualizată, art. 2* (2¹) - Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape :
 - a) emiterea certificatului de urbanism.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism mai sus menționată se propune a fi de 3 ani de la data aprobării .

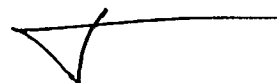
Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere cele mai sus expuse, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat.

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



ÎNTOCMIT
Ioan Lupou





**MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR**

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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 54814 din 13.07.2023.**

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

**„ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI. ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11069,00 mp,
- **beneficiar: S.C. TRADE IMOB 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

Imobil situat conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente , cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1.

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

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

- CU nr. 862 din 04.10.2022, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 2 din 15.03.2023;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1006 din 08.05.2023 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 2 din 15.03.2023.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 11.04.2023 – 18.05.2023.

În data de 11.04.2023 s-a întocmit Anunțul public nr. 29006 cu privire la intenția beneficiarei, **S.C. TRADE IMOB S.R.L., Zalău**, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): **„ CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.” - situat în Zalău, str. Cerbului, nr. F.N..**

Acest anunț public a fost afișat în 14.04.2023 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 14.04.2023 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 03.05.2023, iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 18.05.2023.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 18.05.2023 – 22.06.2023.

S-a întocmit anunțul public nr. 37700 din 16.05.2023, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 19.05.2023 la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău și a fost publicat, prin grija beneficiarului, în presa locală și a fost transmis proprietarilor de terenuri învecinate cu cea studiată prin PUZ.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 19.05.2023, un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau*

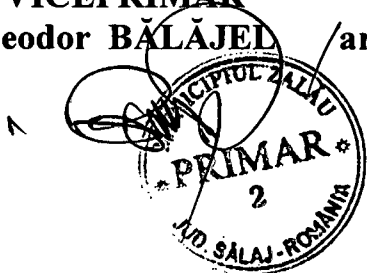
revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu cele ale Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la Centrul de Relații cu Publicul până în data de 08.06.2023, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații legate de acesta.

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019, drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor privind documentația: „ PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.” - situat în Zalău, str. Cerbului, nr. F.N..

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
ing. 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

Ca urmare a cererii adresate de S.C.TRADEIMOB S.R.L., cu sediul în județul Sălaj, municipiul Zalău, strada Ștefan Cel Mare, nr. 169, înregistrată cu nr. 94627 din 28.11.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 15.03.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.**” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11069,00 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. *Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:*

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11069,00 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

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

2. *Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:*

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

Funcțiuni admise în zonă:

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1. Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere

meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentară, comerț nealimentară cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă $Su < 200$ mp, creșe/grădinițe dacă $Su < 200$ mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Sunt interzise: discoteci, cluburi, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refofosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. $H_{max} = 6,00$ m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Împrejmuirile vor fi transparente cu $H_{max} = 1,50$ m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Sunt interzise învelitorile cu plăci de azbociment. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/tasărilor active. Se va elabora expertiză geotehnică.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.** ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. .

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi de locuințe **semicoective / colective mici, situate în exteriorul limitei construite protejate** .

Proiectul constă în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuire.

Locuirea se preconizează a se face în context semicolectiv/ colectivă.

Există posibilitatea de realizare a construcțiilor pentru locuire individuală.

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

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale, colective mici și semicolective.

Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi/parcuri/ locuri de joacă.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: sedii de firmă, birouri, comerț cu amănuntul, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta în parcare supraterană propusă, respectându-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit. Numărul estimat de parcări este de 100 locuri. Dispunerea parcărilor exterioare este orientativă și se poate modifica în funcție de forma și dimensiunea finală a clădirii/ clădirilor. În limita de spațiu disponibil se vor crea locuri de parcare pentru vizitatori.

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

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR .

Se consideră construibile parcelele având minim 600,00 mp și un front la stradă de minim 15m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de toate limitele (principală, laterale și posterioară); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

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

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

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+2E**, , cu înălțimea maximă admisă la streșină/atic de 12,00 m.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

Bilant teritorial

S teren = 1.808,00 mp

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

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

P.O.T. max.propus = 35,00 %

C.U.T. max.propus = 0,72

Hmax propus = 12,00 m- la streșină/atic .

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

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric , se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

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

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

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- i) Aviz D.S.P. ;
- j) Punct de vedere I.S.U.;
- k) Aviz Poliția rutieră ;
- l) Aviz S.G.A.;
- m) Aviz Agentia de Protectia Mediului;

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a*

publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019, după cum urmează:

1. Etapa pregătitoare

- pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

3. Etapa aprobării planului

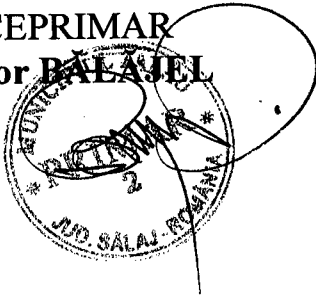
- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4

exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);

- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiul Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 862 din 04.10.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BALAJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Lupou Ioan



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

DISPOZIȚIA nr. 1000
din 08.05.2023

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuințe semicolectiv/colective mici, amenajare platforme exterioare, împrejmuire teren, realizare bransamente, operațiuni cadastrale/notariale, dezmembrări/alipiri, strada Cerbului, beneficiar S.C. TRADEIMOB S.R.L.

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 2 din 15.03.2023, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 862 din 04.10.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 34523 din 04.05.2023;
- Raportul de avizare nr. 110 din 08.05.2023;

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

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

DISPUN

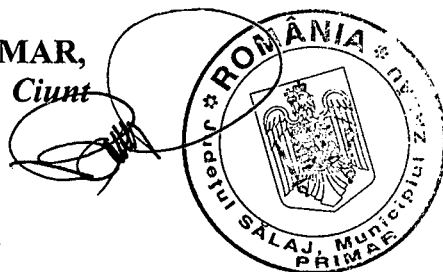
Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 2 din 15.03.2023**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuințe semicolectiv/colective mici, amenajare platforme exterioare, împrejmuire teren, realizare bransamente, operațiuni cadastrale/notariale, dezmembrări/alipiri, strada Cerbului, beneficiar S.C. TRADEIMOB S.R.L., anexat prezentei dispoziții.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef.

Art.3. Prezenta dispoziție se comunică cu:

- Primarul Municipiului Zalău;
- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Urbanism- Arhitect Șef;
- beneficiar PUZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

DAP/SJ/TDD-4ex.

F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ S.C. TRADEIMOB S.R.L., cu domiciliul/sediul²⁾ în județul SĂLAJ, municipiul/orașul/comuna Zalău, satul .., sectorul....., cod poștal, strada Ștefan Cel Mare , nr. 169, 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. 9 din 03.08.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾„, PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI. ” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11069,00 mp.

Inițiator: S.C. TRADEIMOB S.R.L., cu sediul în Zalău, strada Ștefan Cel Mare , nr. 169 ;

Proiectant: S.C. URMA PROIECT S.R.L., cu sediul în localitatea Zalău, strada Cloșca, nr.2, județul Sălaj;

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

Funcțiunea dominantă a zonei este: de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente , cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1.

Utilizări admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Sunt interzise: discoteci, cluburi, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.Parcela este constructibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragera față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se

aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. Hmax=6,00 m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Împrejmirile vor fi transparente cu Hmax=1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Sunt interzise învelitorile cu plăci de azbociment. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/tasărilor active. Se va elabora expertiză geotehnică.

Indici urbanistici:

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

Regim de înălțime: D+P+M/ P+1E.

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

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

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

Regim de înălțime: D+P+M/ P+1E.

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

ZONA DE LOCUIRE - Subzona locuințe- Lc-TRADEIMOB.

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective, colective mici.

Funcțiunile dominante vor fi:

- locuințe individuale
- semicolective
- colective mici
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: sedii de firmă, birouri, comerț cu amănuntul, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+2E, cu înălțimea maximă admisă de 12,00 m, față de cota +/-0,00, la streșină / atic.

- POT max = 35 %;
- CUT max = 0,72;

Ca urmare a analizei documentației , de către membrii C.T.A.T.U. în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 03.08.2023 , se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (1), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

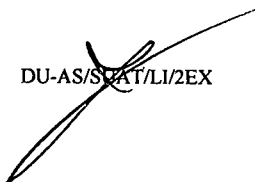
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 862 /04.10.2022, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect - Șef
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu
ing. Terezia GĂVRĂ



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 862 din 04.10.2022

În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.

Ca urmare a cererii nr. 74213 din 20.09.2022 adresată de S.C. TRADEIMOB S.R.L., cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Ștefan cel Mare nr. 169 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0743181190 e-mail mastan.dacian@yahoo.com,

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Cerbului nr. F.N. bl. sc. et. ap.

.....
sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. TRADEIMOB S.R.L., înscris în C.F. nr. 74346 Zalău, nr. cad. 74346, în suprafață de 11069,00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2). Imobilul se află în zona "B" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - livadă.

3. REGIMUL TEHNIC:

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1. Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Sunt interzise: discotecă, cluburi, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite în gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Parcela este construibilă dacă are suprafață min. de 500,00 mp și front min. la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. Hmax=6,00 m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Împrejuririle vor fi transparente cu Hmax=1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Sunt interzise învelitorile cu plăci de azbociment. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologiile și materialele de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/tasărilor active. Se va elabora expertiză geotehnică.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE / COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI / ALIPIRI.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARILOR 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 95/337/CE 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:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau sevizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendii protecția civilă sănătatea populației

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

Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; O.C.P.I. Aviz de începere și recepția lucrărilor topografice; Aviz Poliția Rutieră; Aviz S.G.A.; Punct de vedere I.S.U.; Acord A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;

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

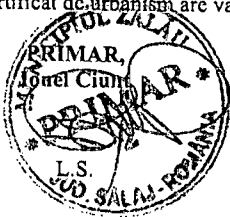
Studiu geotehnic; Expertiză geotehnică;

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

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

Taxă aviz Comisia de Urbanism; Costuri conform Art. 59, alin. (2) din Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 116,29 lei, conform chitanței nr. 2009330065 din 20.09.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 14.10.2022

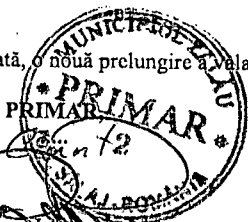
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,
Ioan Lupou

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 09.10.2023 până la data de 09.09.2024.

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



SECRETAR GENERAL,

Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,

arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,

ing. Terezia Găvră

Data prelungirii valabilității 20.09.2023.

Achitat taxa de 28,80 lei conform chitanței nr. 202 din 14.09.2023.

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă