



**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 HOTĂRĂRE**

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru modificarea indicatorilor urbanistici în zona industrială cu activități de producție, comerț, depozitare și servicii”, situat în Zalău, bd. Mihai Viteazul nr. 91B, beneficiar SC UNIVERSAL CO SA*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 98089 din 11.12.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 98091 din 11.12.2023 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 564 din 21.06.2022, prelungit până la data de 21.06.2024, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 98091 din 11.12.2023;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 83423 din 24.10.2023, nr. ...., Avizul de oportunitate nr. 17 din 14.07.2022 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1175 din 08.08.2022, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 10 din 07.12.2023;

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru modificarea indicatorilor urbanistici în zona industrială cu activități de producție, comerț, depozitare și servicii”, situat în Zalău, bd. Mihai Viteazul nr. 91B, inițiată și finanțată de beneficiarul SC UNIVERSAL CO SA, 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 modificarea indicatorilor urbanistici în zona industrială cu activități de producție, comerț, depozitare și servicii*”, situat în Zalău, bd. Mihai Viteazul nr. 91B, beneficiar SC UNIVERSAL CO SA 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. 98089 din 11.12.2023**

**REFERAT DE APROBARE  
PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

***Plan Urbanistic Zonal (PUZ):***

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII”- situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 91B., în suprafață de 28.475mp.**

**- beneficiar: S.C. UNIVERSAL CO S.A., Zalău.**

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

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

**Funcțiuni admise în zonă:**

Conform P.U.G. 2010 Zalău – Zonă unități industriale/de depozitare existente (UID1).

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

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

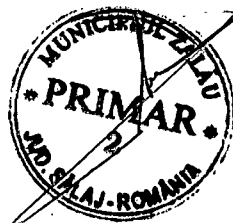
Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale. Se consideră construibile parcelele având  $S_{min.}=3.000,00$  mp și un front la stradă  $=30,00$  m. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor  $D_{min.}=10,00$  m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei, precum și a distanței între clădiri,  $D_{min.}=H$ , dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor, unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare / 100 mp suprafață desfășurată construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă aria desfășurată a construcției > 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min 20% din suprafața parcelei. P.O.T.max.=65%, C.U.T.max.=1,50. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.

**Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din industrial în zonă pentru unități industriale și depozitare, respectiv servicii – IDS – și majorarea POT de la 65% la 85% și CUT de la 1,50 mp ADC/mp.teren la 1,80 mpADC/mp.teren.**

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

*Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ne exprimăm inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre și solicit Consiliului Local al Municipiului Zalău să analizeze și să hotărască cu privire la adoptarea acestuia.*

**Inițiator**  
**Primarul Municipiului Zalău,**  
**Ionel CIUNT**



DU-AS/SUAT/LI/2EX



## MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. înreg. 98091 din 11.12.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII” - situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 91B., în suprafață de 28.475mp.**

**- beneficiar: S.C. UNIVERSAL CO S.A., Zalău.**

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, terenul studiat se află curpins în următorul UTR, astfel:

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

#### **Funcțiuni admise în zonă:**

Conform P.U.G. 2010 Zalău – Zonă unități industriale/de depozitare existente (**UID1**).

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

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

Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale. Se consideră construibile parcelele având  $S_{min.}=3.000,00$  mp și un front la stradă  $min.=30,00$  m. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor  $D_{min.}=10,00$  m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei, precum și a distanței între clădiri,  $D_{min.}=H$ , dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor, unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare / 100 mp suprafață desfășurată construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă aria desfășurată a construcției > 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min 20% din suprafața parcelei. P.O.T.max.=65%, C.U.T.max.=1,50. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.

**Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din industrial în zonă pentru unități industriale și depozitare, respectiv servicii – IDS – și majorarea POT de la 65% la 85% și CUT de la 1,50 mp ADC/mp.teren la 1,80 mpADC/mp.teren.**

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

**Indici urbanistici propuși:**

- Suprafața totală de teren: St.= 28.475,00 mp.

**P.O.T. max. admis UID1 = 65,00 %**

**C.U.T. max. admis UID1 = 1,50**

**P.O.T. max.propus = 85,00 %**

**C.U.T. max.propus = 1,80**

**Accesul pietonal și auto .**

***Accesuri carosabile:***

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

#### **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:**

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectandu-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi pozitionate 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. Amplasamentul este conectat la rețeaua de utilități prin urmare alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va asigura prin racordarea la utilitățile urbane din zona de apă existentă. 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 astfel:

**Apele uzate menajere** colectate de la obiectele sanitare vor fi evacuate către rețeaua municipală de canalizare. În zona studiată se află rețeaua de canalizare (magistrală) DN=1000mm, care traversează zona până la stația de epurare. La această conductă se va racorda rețeaua de canalizare care va deservi zona studiată.

**Apele de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului** vor fi preluate de instalația de canalizare condens existentă, separată de celelalte instalații de canalizare (menajeră și pluvială). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilenă îmbinate cu mufe și garnituri din cauciuc.

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

**Apele meteorice** care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială. Acoperișul clădirilor vor fi prevăzute cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate conventional curate și se descarcă direct fără preepurare în rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui cămin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua stradală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă.

**Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor** vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului.

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 în zonă. Pe terenul de amplasament există rețele de medie tensiune care necesită deviere/ relocare. Astfel s-a întocmit un studiu de coexistență în acest scop și s-a propus devierea rețelilor de alimentare cu energie electrică în afara proprietății private și realizarea unui traseu pe terenul Municipiului Zalău și conexiune cu rețeaua existentă care are continuitate spre bulevardul Mihai Viteazul.

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:**

**Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din industrial în zonă pentru unități industriale și depozitare, respectiv servicii – IDS – și majorarea POT de la 65% la 85% și CUT de la 1,50 mp ADC/mp.teren la 1,80 mpADC/mp.teren.**

Amplasamentul studiat, este alcătuit în prezent din teren intravilan cu construcții, proprietatea UNIVERSAL CO S.A., fiind situat în Municipiul Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, nr. 91B, unde societatea își are sediul și își desfășoară activitatea. În prezent, zona prezintă un interes ridicat din punct de vedere al investițiilor, fiind una cu un puternic potențial de dezvoltare. În acest context, se dorește extinderea capacității de producție, prin extinderea clădirii existente, precum și prin construirea de clădiri noi.

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

#### **Bilanț teritorial:**

#### **Indici urbanistici existenți:**

**P.O.T. max. admis UID1 = 65,00 %**

**C.U.T. max. admis UID1 = 1,50**

- Suprafața totală de teren: St.= 28.475,00 mp.

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare modernizării și extinderii capacității de producție existente, se propune o Unitate Teritorială de Referință (IDS- Zona pentru unități industriale și depozitare, respectiv servicii), care să includă într-un mod armonios toate funcțiunile admise și pe cele complementare, propunându-se următorii indici urbanistici, în conformitate cu prevederile HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism:

**P.O.T. max. propus = 85,00%**

**C.U.T. max. propus = 1,80**

### **UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

- **IDS- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, RESPECTIV SERVICII**

## UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă este cu caracter preponderent industrial/de depozitare și comercial/de servicii.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală, a ciclistilor și rutieră, parări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară, depozitare, transport, birouri, spații medicale, servicii de alimentație publică, comerț, locuințe de serviciu;

## CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime de 2,00 m , față de limitele laterale și posterioare, concomitent cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Clădirile se vor amplasa conform proiectului tehnic de specialitate și avizele ISU .

Regimul de înălțime propus este de Subsol / Demisol + Parter + 1 Etaj, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m.

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu de circa 0,60 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 85,00 %.

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

CUT = max. 1,80 .

Regimul de înălțime propus este de Subsol / Demisol + Parter + 1 Etaj, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m.

Documentația tehnică, proiect nr. 142/2022 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. 564/ 21.06.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 21.06.2024, emis în scopul: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII**” - situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 91B., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 564/ 21.06.2022, prelungit, cu valabilitate până la data de 21.06.2024.
- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitei UNIVERSAL CO S.A., înscris în C.F. nr. 61258 Zalău, nr. cad. 61258 în suprafață de 22.147,00 mp, respectiv C.F. nr. 50266 Zalău, nr. cad. 50266 în suprafață de 6.328,00 mp,.
- Aviz de oportunitate Nr. 17 din 14.07.2022, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr.1175 din 08.08.2022;
- Avizul arhitectului șef nr. 10 din 07.12.2023.
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060221006381 din 13.07.2023;
- Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 5113/14.09.2023;
- Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 213914987/06.10.2022, prelungit până la data de 21.06.2024;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr.287 din 10.10.2022.
- Adresa Gospodărirea apelor nr. SJ-72 din 09.12.2022 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 104/11.10.2022;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr.1200/07.10.2022.
- Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr.1337060 din 06.10.2022;
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj – Poliția Municipiului Zalău – nr. 71 - 219159 din 24.10.2022;
- Aviz de începere lucrări nr. 391/ 2022, Proces Verbal de Recepție nr. 416 / 29.08.2022, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj .
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 44/13.12.2022– Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Alexandra Andreka (S.C. Z.S.N. – CARDINAL S.R.L., Orașul Nou Vii , Com. Orașu Nou , jud. Satu Mare - 2022);

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\* (2<sup>1</sup>) - 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 Larpou**





**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. 83423 din 24.10.2023.

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

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA**  
**INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI**  
**DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII”- situat în intravilanul**  
**Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 91B., în suprafață de 28.475mp.**

**- beneficiar: S.C. UNIVERSAL CO S.A., 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**

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

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

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

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

**Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din industrial în zonă pentru unități industriale și depozitare, respectiv servicii – IDS – și majorarea POT de la 65% la 85% și CUT de la 1,50 mp ADC/mp.teren la**

**1,80 mpADC/mp.teren.**

**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. 564 din 21.06.2022, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite, prelungit până la data de 21.06.2024;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 17 din 14.07.2022;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1175 din 08.08.2022 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 17 din 14.07.2022.

**Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 09.08.2022 – 09.09.2022.**

În data de 09.08.2022 s-a întocmit Anunțul public nr. 62544 cu privire la intenția beneficiarei, **S.C. UNIVERSAL CO S.A., Zalău**, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): **„PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII ”- situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 91B.**

Acest anunț public a fost afișat în 11.08.2022 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro)), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 11.08.2022 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 26.08.2022, iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 09.09.2022.

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

**Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 30.08.2022 – 23.09.2022.**

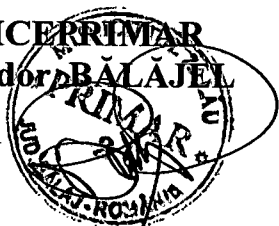
S-a întocmit anunțul public nr. 67693 din 30.08.2022, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 01.09.2022 la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău și a fost publicat, prin grija beneficiarului, în presa locală și a fost transmis proprietarilor de terenuri învecinate cu cea studiată prin PUZ.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 01.09.2023, 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 15.09.2023, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații legate de acesta.

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor* privind documentația: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII**”- *situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 91B.*

VICE PRIMAR  
Teodor BALAJEL



ARHITECT ȘEF  
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU  
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,  
ing. Ioan LUPOU

## F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA  
Județul SĂLAJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU  
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> S.C. UNIVERSAL CO S.A., cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Sălaj, municipiul/orașul/comuna Zalău, satul .., sectorul....., cod poștal ....., b-dul Mihai Viteazul, nr. 91B, 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. 10 din 07.12.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru<sup>3)</sup> „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII ”, pentru imobilul format din teren cu construcții, proprietate privată S.C. UNIVERSAL CO S.A., situat în intravilanul Municipiului Zalău, b-dul. Mihai Viteazul, nr. 91B, în suprafață de 22.147,00 mp, înscris în CF. nr. 61258 Zalău, nr. cad. 61258 și teren în suprafață de 6.328,00 mp, înscris în CF. nr. 50266 Zalău, nr. cad. 50266.

**Inițiator:** S.C. UNIVERSAL CO S.A., cu sediul în Zalău, b-dul Mihai Viteazul , nr. 91B , județul Sălaj;

**Proiectant:** S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L., cu sediul în localitatea Crișeni, 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 - terenul studiat se află curpins în următorul UTR, astfel:

- **UID1:** subzona unităților de producție industrială și de depozitare existente;

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

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

**Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile RLU aferent PUG 2010.

#### **Indici urbanistici:**

P.O.T.max=65,00%, C.U.T.max=1,50 .

**Regim de înălțime:** Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.



**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 - - terenul studiat se află curpins în următorul UTR, astfel:

- **UID1:** subzona unităților de producție industrială și de depozitare existente;  
P.O.T.max=65,00%, C.U.T.max=1,50 .

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

**- IDS - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, RESPECTIV SERVICII.**

**Funcțiunea dominantă:**

Funcțiunea dominantă este cu caracter preponderent industrial/de depozitare și comercial/de servicii.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală, a ciclistilor și rutieră, parcări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară, depozitare, transport, birouri, spații medicale, servicii de alimentație publică, comerț, locuințe de serviciu;

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime de 2,00 m , față de limitele laterale și posterioare, concomitent cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Clădirile se vor amplasa conform proiectului tehnic de specialitate și avizele ISU .

Regimul de înălțime propus este de Subsol / Demisol + Parter + 1 Etaj, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m.

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu de circa 0,60 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate.

- Regimul de înălțime max. - S/D+P+ 1E, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m.

**P.O.T. max.propus = 85,00 %**

**C.U.T. max.propus = 1,80**

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.

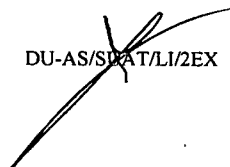
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 564 din 21.06.2022, prelungit până la data de 21.06.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect - Șef  
arh. Vlad Andrei PETRE



DU-AS/SIAT/LI/2EX



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 564 din 21.06.2022

În Scopul: PUZ PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII

Ca urmare a cererii nr. 48288 din 16.06.2022 adresată de UNIVERSAL CO SA, cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal ..... bulevardul Mihai Viteazul nr. 91B bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax ..... e-mail .....

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal ..... bulevardul Mihai Viteazul nr. 91B bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Extras C.F.; Extras din planul cadastral eliberat de O.C.P.I. ;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termen de valabilitate prin HCL. nr. 161 din 15.05.2022

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: (1) - teren înscris în C.F. nr. 61258 Zalău, nr. cad. 61258 în suprafață de 22.147,00 mp cu construcția C1 (clădire corp A,B,C) înscrisă în C.F. nr. 61258-C1 Zalău nr. topo. 1831/a/2/2/2. 1828/1/2. 1829/3/1. 1830/2/1. 1831/a/1/2/1. 1831/a/2/2/1. 1831/b/1/2/a; (2) - teren cu 6 construcții, înscris în C.F. nr. 50266 Zalău, nr. cad. 50266 în suprafață de 6.328,00 mp proprietate privată a SC Universal Co SA. Imobilul terenuri și construcții este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Notat în C.F. 61258 Zalău: - la B. Partea II. Proprietari și acte, interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, construire și demolare, în favoarea: BANCA TRANSILVANIA SA, iar - la C. Partea III. SARCINI, este intabulat drept de IPOTECĂ, în favoarea BANCA TRANSILVANIA SA. Notat în C.F. 50266 Zalău: - la B. Partea II. Proprietari și acte, interdicția de grevare, înstrăinare, dezmembrare, construire și demolare, în favoarea: BANCA TRANSILVANIA SA, iar la C. Partea III. SARCINI, este intabulat drept de SERVICIUTE de trecere asupra nr. top 1831/b/2/2/b, 1832/a/2/b în favoarea nr. top. 1831/a/2/2/1, 1831/b/1/2/a/III/2 din C.F. 7288 și drept de IPOTECĂ, în favoarea BANCA TRANSILVANIA SA. În C.F. 61258-C1 sub B9 și B5 se notează interdicțiile de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, construire, demolare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A.; La sarcini sub C10 și C1 este întăbulare, drept de ipotecă pentru BANCA TRANSILVANIA S.A.;

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - Zonă unități industriale/de depozitare existente (UID1). Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. 61258 Zalău - curți construcții, conform C.F. 50266 Zalău - curți construcții (3.997,00 mp) și altele (2.331,00 mp).

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport existente. Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară. Utilizări permise toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei. Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale. Se consideră construibile parcelele având Smin.=3.000,00 mp și un front la stradă min.=30,00 m. Retragera față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor Dmin.=10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei, precum și a distanței între clădiri, Dmin.=H, dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor, unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare / 100 mp suprafață desfășurată construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialcelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă aria desfășurată a construcției > 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetric cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min 20% din suprafața parcelei. P.O.T.max.=65%, C.U.T.max.=1,50. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic. Se propune POT max. 85% și CUT max. 1,80; Regim de înălțime maxim propus P+1E

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

PUZ PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI ÎN ZONA INDUSTRIALĂ CU ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI SERVICII - CU ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE, A ACCESURILOR CAROSABILE ȘI A SPAȚIILOR VERZI CONFORM HG. 525 DIN 1996 PRIVIND REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de reabilitare 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 denulării 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; Studiu de fundamentare în vederea eliberării avizului de oportunitate, întocmit conf. 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.;

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

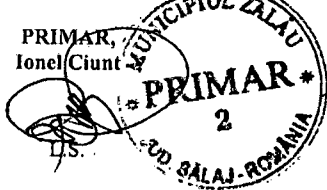
Studiu geotehnic;

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

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

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 290,35 lei, conform chitanței nr. 1606330021 din 16.06.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.06.2022

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

Întocmit,  
Szilvia Marian

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 21.06.2023... până la data de 21.06.2024.

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: 06.2023

Achitat taxa de 90,80 lei conform chitanței nr. 92 din 15.05.2023

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă



## 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

Ca urmare a cererii adresate de **UNIVERSAL CO SA**, cu sediul în jud. Sălaj, mun. Zalău, bd. Mihai Viteazu, nr. 91B, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 17 din 14.07.2022

pentru „**PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici în zona industrială cu activități de producție, comerț, depozitare și servicii**”, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Amplasamentul studiat este compus din două terenuri intravilane, înscrise în CF. nr. 61258 și 50266 Zalău, în proprietatea beneficiarului, în suprafață de totală de 28.475,00 mp, situându-se în partea de Nord-Vest a localității, cu acces din Bulevardul Mihai Viteazul, lângă Magazinul Lidl în curs de execuție.

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

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

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

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

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

**Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din industrial în zonă pentru unitati industriale si depozitare, respectiv servicii – IDS – și majorarea POT de la 65% la 85% și CUT de la 1,50 la 1,80.**

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

- POTmax admis = 65,00%; POTmax propus = 85%
- CUTmax admis = 1,50 mpADC/mp.teren; CUTmax propus = 1,80 mp ADC/mp.teren

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

- necesarul de parcaje se va stabili conform HG. 525 din 1996 privind *Regulamentul general de urbanism*;
- documentația va prezenta soluțiile concrete de compensare a reducerii suprafețelor spațiilor verzi necesare;
- se va prezenta un plan de situație detaliat, care să cuprindă toate clădirile existente și extinderile propuse, platformele, parcărilor și spațiile verzi existente pe amplasament.

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

Nu se intervine asupra circulațiilor. În prezent amplasamentul dispune de acces dinspre bd. Mihai Viteazul și dinspre cartierul Dumbrava Nord.

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

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
- d) Avizul administratorului rețelei de telefonizare;
- e) Avizul administratorului de salubritate;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Punct de vedere I.S.U. Sălaj;
- i) Aviz S.G.A.;
- j) Aviz Poliția Rutieră;
- k) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- l) Aviz D.S.P. Sălaj

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

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Informare și Consultare a Publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism*, aprobat prin H.C.L. nr. 57/21.03.2011, după cum urmează:

1. Etapa pregătitoare

- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind intenția de elaborare a unui PUZ; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, panouri de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală cu 3 zile înainte de dezbaterile publice încă un anunț cu privire la această dezbateri; dovada anunțului va face parte integrantă a documentației finale.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 564 din 21.06.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău.

**VICEPRIMAR**  
Teodor BĂLĂȘESCU

**ARHITECT ȘEF**  
arch. Vlad Andrei PETRE

**ȘEF SERVICIU**  
ing. Terezia GĂVRĂ



**ÎNTOCMIT**  
ing. Szilvia MARIAN

DUAT-AS/MSZ/2EX



## MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

**DISPOZIȚIA nr. 1175**  
din .....08.....08... 2022

**privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea indicatorilor urbanistici în zona industrială cu activități de producție, comerț, depozitare și servicii, b-dul Mihai Viteazul, beneficiar Universal CO SA**

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 17 din 14.07.2022 întocmit de Direcția Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău;
- Certificatul de urbanism nr. 564 din 21.06.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău nr. 61523 din 04.08.2022;

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

În temeiul art. 155 alin. 1 lit. e) și art. 196 alin. 1 lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

**DISPUN**

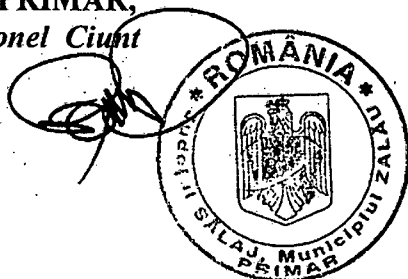
**Art.1.** Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 17 din 14.07.2022** întocmit de Direcția Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea indicatorilor urbanistici în zona industrială cu activități de producție, comerț, depozitare și servicii, b-dul Mihai Viteazul, beneficiar Universal CO SA, 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*