



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. 90670 din 13.12.2019

Către

PROPRIETARII BLOCULUI A-2 – scara A și B, b-dul Mihai Viteazul, nr.50, blocului P-15, strada Păcii, blocului A-3 , scara A și B, b-dul Mihai Viteazul , blocului A-3 , scara A și B, b-dul Mihai Viteazul, Municipiul Zalău, Județul Sălaj.

ȚURCAȘ GLIGOR, cu domiciliul în Zalău, b-dul Mihai Viteazul, bl. A2, sc.A, ap.23, pentru înștiințarea locatarilor menționați în anexe la solicitările nr. 87827 din 04.12.2019, 87828 din 04.12.2019, 88599 din 06.12.2019.

Referitor la solicitările depuse cu nr. 87827 din 04.12.2019, 87828 din 04.12.2019, 88599 din 06.12.2019, privind soluționarea observațiilor cu privire la documentația de urbanism *Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE ” - situată în Zalău, bulevardul Mihai Viteazu, nr. F.N. , pentru imobilul format din teren particular, proprietate privată a numitei S.C. YMY TRANS S.R.L., înscris în C.F. nr. 57742 Zalău, nr. cad. 57742 în suprafață de 586,00 mp , prin prezenta vă aducem la cunoștință următoarele:*

Amplasamentul studiat se află în Zona Locuințelor și a funcțiilor complementare (LFCM), Subzona Locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul zonei construite protejate (LFCm5), în zona cu funcțiuni mixte – zona comerciala/de servicii și rezidențiala, este alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafață de 586,00 mp înscris în C.F. nr. 57742 Zalău, nr. cad. 57742, proprietatea societății comerciale YMY TRANS S.R.L., situat în Municipiul Zalău, cu acces din bulevardul Mihai Viteazul, respectiv din zona străzii Păcii, acesta fiind liber de sarcini și de construcții.

În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial (locuințe colective), cât și cu caracter comercial și de servicii (supermarket, spații comerciale și de servicii). Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât se află în zona peri-centrală a municipiului, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

Conform art. 3 din Legea nr. 24 din 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cităm:

“Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;*
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
 - 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;*
 - 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;*
 - 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;**
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;*
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;*
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;*
- f) păduri de agrement*
- g) pepiniere și sere”*

Având în vedere legislația în vigoare registrul spațiilor nu face obiectul proprietăților private.

În acest context a fost emisă Hotărârea Consiliului Local Nr. 359 din 28 noiembrie 2019 privind scoaterea suprafeței de teren de 586mp cu nr. cadastral 57742 Zalău din Registrul Spațiilor verzi al Municipiului Zalău.

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, conform planului de situație anexat documentației. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate față de cele destinate publicului. Conform avizului de oportunitate nr. 17 din 14.11.2019 asigurarea accesului din Str. Păcii se va face prin intermediul platformelor carosabile publice. Acesta se va soluționa în mod avantajos și oportun pentru toți locuitorii din zonă, fără afectarea circulației auto din zonă. Parcarea autovehiculelor va respecta HG 525/ 1996 pentru aprobarea Regulmentului general de urbanism și a normelor locale.

Prin realizarea investiției nu va fi afectată intimitatea sau incomodarea vecinătăților respectându-se retragerile minime obligatorii conform Codului Civil și a Regulamentului Local de Urbanism.

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.

În cadrul documentației PUZ se va întocmi studiile necesare pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIU DE ÎNSORIRE.

Etapele următoare, conform 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. 97 din 19.04.2019 și completarea regulamentului aprobată cu HCL 161 din 30.05.2019, sunt: etapa elaborării propunerilor și etapa aprobării PUZ.

1. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor (etapa a doua)
 - inițiatorul va depune la Centrul de relații cu publicul o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă, planul de situație propus, copia/originalul cotidianului în care a fost publicat anunțul privind intenția de elaborare și o fotografie cu amplasarea panoului de informare model 1 în vederea inițierii procedurii de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor;
 - inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare, iar 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, iar 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, iar panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.
2. Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z. (ultima etapă)
 - Inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de relații cu publicul, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin C.U. emis în scopul întocmirii P.U.Z., CD cu fișierele în format PDF și DWG/DXF, etapa pregătitoare, etapa elaborării propunerilor).

Vă aducem la cunoștință că până în prezent documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE ” - situată în Zalău, bulevardul Mihai Viteazu, nr. F.N. , pentru imobilul format din teren particular,**

proprietate privată a numitei S.C. YMY TRANS S.R.L., înscris în C.F. nr. 57742 Zalău, nr. cad. 57742 în suprafață de 586,00 mp , a respectat toate etapele legale conform *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. 97 din 19.04.2019 și completarea regulamentului aprobată cu HCL 161 din 30.05.2019.

Alăturat vă comunicăm și răspunsul proiectantului la observațiile depuse de locatarii blocurilor mai sus amintite.

VICEPRIMAR
Bălăjel Teodor



ARHITECT ȘEF
arh. Petre Vlad Andrei

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name arh. Petre Vlad Andrei.

ȘEF SERVICIU
ing. Găvră Terezia

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name ing. Găvră Terezia.

ÎNTOCMIT
ing. Lupșu Ioan

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name ing. Lupșu 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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de S.C. YMY TRANS S.R.L. , cu sediul în județul Sălaj, comuna Sălățiș, sat Deja, nr. 270 , înregistrată cu nr. 77857 din 28.10.2019, 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 14.11.2019

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE**” - situată în Zalău, bulevardul Mihai Viteazu, nr. F.N. , pentru imobilul format din teren particular, proprietate privată a numitei S.C. YMY TRANS S.R.L., înscris în C.F. nr. 57742 Zalău, nr. cad. 57742 în suprafață de 586,00 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. YMY TRANS S.R.L., înscris în C.F. nr. 57742 Zalău, nr. cad. 57742 în suprafață de 586,00 mp , situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, bulevardul Mihai Viteazu, nr. F.N.,

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, din Zona Locuințelor și a funcțiilor complementare (LFCM), Subzona Locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul zonei construite protejate (LFCm5), în zona cu funcțiuni mixte – zona comercială/de servicii și rezidențială, este alcătuit în prezent din teren intravilan în suprafață de 586,00 mp, înscris în C.F. nr. 57742 Zalău, nr. cad. 57742, proprietatea societății comerciale S.C. YMY TRANS S.R.L., situat în Municipiul Zalău, cu acces din strada Păcii, acesta fiind liber de sarcini și de construcții.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 117/2010, acesta se află în Zona locuințelor și a funcțiunilor complementare (LFCM), subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul zonei construite protejate (LFCm5).

Funcțiuni admise:

Locuințe colective existente, în zone preponderent rezidențiale cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap.);

Funcțiuni complementare admise în zonă:

Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar / cabinet medical la parter, dacă Sutilă este sub 200 mp; creșe / grădinițe la parter, dacă Sutilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă; circulație pietonală și carosabilă; parcări, garaje; spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii; construcții și amenajări de echipare edilitară.

Utilizări permise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei.

Conditii de constructibilitate:

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Dimensiunile parcelelor; front la strada de minimum: 30 m pt. locuințe P+4 și 40 m pt. P+10; Suprafața minimă a parcelei: 1200 mp pt. P+4 și 2000 mp pt. locuințe P+10; Adâncimea parcelei: minim. 40 m pt. P+4 și min. 50 m pt. P+10;

Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Zona de siguranță este de 13 m din axul drumului pentru DN. În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 10 m.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Față de limitele laterale și posterioare:

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 7 m pt. P+4 și 15 m pt. P+10. Înălțimea max. admisă 12m pentru D+P+2+M, 15m pentru P+4 și 32m pentru P+10;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 m;

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) pentru –
„ Construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajări exterioare și împrejmuire ” -
situat în Zalău, bulevardul Mihai Viteazu, nr. F.N.”, prin schimbarea destinației,
din Zona locuințelor și a funcțiilor complementare (LFCM), subzona
locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare situate în
exteriorul zonei construite protejate (LFCm5), în zona cu funcțiuni mixte – zona
comercială/ de servicii și rezidențială.

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

Bilant teritorial

Sconstruită propusă	190,00 mp
Sdesfasurată propusă	682,00 mp+min. 190,00 mp subsol/demisol
S teren	586,00 mp
P.O.T. propus in PUZ	32,42 %
C.U.T. propus in PUZ	1,16

Indici urbanistici admiși

P.O.T. max. admis LFCm5 (Conform PUG) = 20%

C.U.T. max. admis LFCm5 (Conform PUG) = 2,20

În prezent, pe amplasamentul studiat nu există nici un fel de construcție.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui imobil cu funcțiuni mixte, amenajări exterioare și împrejmuire, se propun următorii indici urbanistici:

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

C.U.T. max. propus = 1,50

Proiectul constă în realizarea unui complex cu funcțiuni mixte – comercial/de servicii și rezidențial și a amenajărilor exterioare conexe (aprovizionare, parcare și spațiu pietonal).

Se propune construirea prezentului complex, dezvoltat pe max. 4 nivele (regimul maxim de înălțime fiind S/D+P+2E+E3_{Retras}), având o amprentă în plan de formă poligonală.

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.

Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 m;

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

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor locale.
- accesul auto se va realiza din strada Păcii, iar cel pietonal din bulevardul Mihai Viteazul.
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric și gaz 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) Punct de vedere I.S.U.;
- j) Aviz S.G.A.;
- k) Aviz Agentia de Protectia Mediului;
- l) Aviz D.S.P.;
- m) Aviz S.C. Citadin S.R.L. Zalău.
- n) Aviz Poliția Rutieră.

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

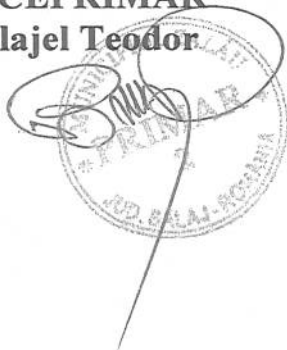
- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un 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. 1118 din 24.09.2019, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Balajel Teodor



ARHITECT ȘEF
arh. Petre Vlad Andrei

ȘEF SERVICIU
ing. Găvră Terezia

Întocmit
ing. Lupou Ioan