



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 parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate”,
situat în Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești, F.N.*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 50922/02.07.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 50923/02.07.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 906/24.09.2024 cu valabilitate până la data de 24.09.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 50923/02.07.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 50921/02.07.2025, nr., Avizul de oportunitate nr. 11/26.09.2024, precum și Avizul arhitectului șef nr. 3/19.03.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 49, 50 (2), 56 alin. 2 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. 233/2016 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, art.139 alin.3 lit.e și art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești F.N, pe teren proprietate privată în suprafață de 14.500 mp, identificat în C.F. nr. 74973, nr. cad. 74973, C.F. nr. 76812, nr. cad. 76812, C.F. nr. 76811, nr. cad. 76811, C.F. nr. 72369, nr. cad. 72369, C.F. nr. 76265, nr. cad. 76265 și C.F. nr. 76264, nr. cad. 76264, *beneficiari: Balla Ferenc, Balla Berta și Balla Mozes, Kis Erzsebet, Horvath Laszlo-Romeo și soția Hotvath Monica-Lavinia, Băbănaș Alexandru și*

soția Băbănaș Valeria-Maria, documentație prevăzută în **Anexa** 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 prevăzută la **Art. 1**, este de **5 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

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

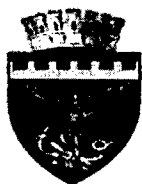
Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

Voturi: _____ "pentru"
_____ "împotriva"
_____ "abțineri"

PRIMAR
Florin Florian





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-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 50922 din 02.07.2025

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE”

situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, FN, pentru imobilul constituit din șase terenuri, în suprafață totală de 14 500,00 mp, proprietăți private ale numiților BALLA FERENC, BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA împreună cu BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, înscrise în CF nr. 74973, 76812, 76811, 72369, 76265 și 76264 Zalău cu nr. cad. 74973 (S = 1 903,00 mp), 76812 (S = 3 975,00 mp), 76811 (S = 2 000,00 mp), 72369 (S = 2 300,00 mp), 76265 (S = 2 020,00 mp), respectiv 76264 (S = 2 302,00 mp).

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

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Funcțiunea dominantă: locuire. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii

profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min} = 500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min} = 200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min} = 150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. Se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan,

prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curenți electrici, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv

extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - $H_{max} = D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. $P.O.T._{max} = 30\%$; $C.U.T._{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;

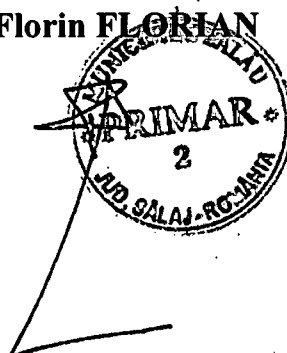
Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE”** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, F.N., constituit din șase terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 14 500,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ* actualizat, cu modificările și completările ulterioare, 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,

Florin FLORIAN





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-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 50923 din 02.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE”

situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, FN, pentru imobilul constituit din șase terenuri, în suprafață totală de 14 500,00 mp, proprietăți private ale numiților BALLA FERENC, BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA împreună cu BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, înscrise în CF nr. 74973, 76812, 76811, 72369, 76265 și 76264 Zalău cu nr. cad. 74973 (S = 1 903,00 mp), 76812 (S = 3 975,00 mp), 76811 (S = 2 000,00 mp), 72369 (S = 2 300,00 mp), 76265 (S = 2 020,00 mp), respectiv 76264 (S = 2 302,00 mp).

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 50922 din 02.07.2025 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

- Prevederile art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, prin care se stipulează faptul că planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General, după cum urmează:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Funcțiunea dominantă: locuire. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admite

mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți. **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare engros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto; inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,00 m. În suprafața cuprinsă dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. Se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi

egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lor în parte. Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la R.G.U. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. menționate pentru subzona L1. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică a zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din R.L.U. aferent P.U.G. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau

pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelilor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - $H_{max} = D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. $P.O.T._{max} = 30\%$; $C.U.T._{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, F.N., constituit din șase terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 14 500,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

$P.O.T._{propus} = 30,00\%$; $C.U.T._{propus} = 0,90$;

$H_{propus} = S/D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic).

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Se propune realizarea unui acces auto, cu o lățime de 8,00 m, pe terenul înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, aflat în directă legătură cu str. Gheorghe Pop de Băsești și parcelarea terenurilor adiacente drumului propus, înscrise cu nr. cad. 76811, 76812, 76264, 76265 și 72369 în C.F. nr. 76811, 76812, 76264, 76265, respectiv 72369 Zalău. Totodată, se reglementează posibilitatea creării unor noi trame de circulații auto și pietonale, cu o lățime de minim 3,00 m, către zona de sud, ce traversează terenurile înscrise în C.F. nr. 76265 și 72369 Zalău pentru asigurarea unor posibilități de dezvoltare a zonei situate la sud de cea propusă prin PUZ.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct. Accesele 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 lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m. Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

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 profil longitudinal maxim 5% iar în profil transversal maxim 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 maxim 1,5 cm.

Circulații, accese, parcuri și garaje

Drumul propus a fi realizat pentru asigurarea accesului la proprietățile beneficiarilor va avea lățimea de 8,00 m, va prezenta o zonă de carosabil de 6,00 m cu trotuare de 1,00 m pe fiecare parte. Pentru asigurarea lățimii necesare drumului de acces se va ceda 0,50 m din proprietăți, spre stradă, de o parte și de alta a terenului rezervat pentru calea de acces. Lungimea străzii propuse este de 272,45 m, cu o pantă de 3,5% (2 grade), respectiv 4,5% (3 grade). Spre capătul străzii se va amenaja o zonă de întoarcere pentru autoturisme și pentru mașinile de intervenții sau pentru salubritate.

Pentru asigurarea accesului la proprietatea învecinată, înscrisă cu nr. cad. 65413 în CF nr. 65413, s-a rezervat posibilitatea asigurării a două căi de acces cu lățimea de 5,00 m (4,00 m carosabil și 1,00 m trotuar) pentru a se asigura dezvoltarea ulterioară a zonelor adiacente prin realizarea unor parcelări și a unui acces cu sens unic, conform propunerilor de acces prevăzute în planșa U03 - *Reglementări urbanistice - zonificare*. Propunerile concrete de realizare a accesului și de parcelare a proprietății învecinate se vor realiza în cadrul elaborării unei alte documentații de urbanism, care va parcurge toate etapele necesare pentru avizare și aprobare.

Se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi SR 10144-1/2024 și normativul pentru proiectarea parcajelor. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus. Lucrările aferente străzilor se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, suprateran sau subteran, cu respectarea prevederilor instituite prin Anexa 4 la HG nr. 525/1996 pentru *aprobarea Regulamentului general de urbanism* republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor locale și a prevederilor menționate la art. 9¹ de la pct. II.2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare. Astfel, se vor asigura min. 1 loc de parcare/ parcelă pentru utilizatori și min. 1 loc de parcare/parcelă pentru vizitatori în cazul amplasării unor locuințe individuale, fără a fi afectat domeniul public.

¹ art. 9 – *Staționarea autovehiculelor*

Deșeurile menajere

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeuri se va face printr-o sortare prealabilă. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Asigurarea utilităților

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de *Reglementări edilitare*. Proiectul va respecta prescripțiile menționate în avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă (str. Gheorghe Pop de Băsești), respectiv alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran. Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă PE Dn = 63 mm, existentă pe str. Gheorghe Pop de Băsești cu conducta PE Dn 63mm pe o lungime de 270 m pe strada nou proiectată pentru dezvoltarea zonelor edificabile. La intrarea pe stradă se propune a se realiza un cămin de vană pentru izolarea rețelei în caz de avarie. Pentru construcțiile cu acces din această stradă se propune realizarea de branșamente cu diametru De = 25 mm Pn 10 bar. Se va realiza câte un cămin de apometru la limita de proprietate pentru fiecare proprietar în parte. Calculul necesarului de apă s-a făcut pentru un număr de 48 de persoane, conform SR EN 1343/ 2006. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. Având în vedere legislația în vigoare și avizul eliberat de furnizorul de utilități apă-canal, pe rețeaua existentă și/sau pe rețeaua propusă nu se pot monta hidranți de incendiu exteriori. În conformitate cu *Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor*, partea a II-a – *Instalații de stingere*, pentru obiectivul studiat, respectiv casele de locuit propuse pe parcelele beneficiarilor, nu este necesară asigurarea cu hidranți interiori sau exteriori.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC De 250 mm SN8, cu asigurarea curgerii gravitaționale, racordate la rețeaua existentă în zonă pe strada Gheorghe Pop de Băsești cu diametru De 250 mm. Rețelele interioare de canalizare menajeră se vor cupla la rețeaua exterioară prin intermediul racordului propus din PVC Dn 160 mm SN8 și căminul de racord din PVC 315 mm amplasate la limita de proprietate conform Normativului I9/ 1994, pct. 5.5 și HGR 1591/ 2002.

La realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele și normativele tehnice în vigoare. Astfel, 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.

Apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială cu rigole acoperite, care vor prelua apele rezultate în urma precipitațiilor, provenite de pe platforme, trotuare sau de pe acoperișul construcțiilor ce se vor dezvolta în zonă. Apele pluviale, considerate curate, se vor deversa în rețeaua stradală existentă.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe str. Gheorghe Pop de Băsești, prin extinderea rețelei în lungul drumului proiectat și se vor realiza branșamente subterane la rețea pentru a alimenta construcțiile proiectate. Se va realiza un panou general de distribuție la parterul construcțiilor și câte un tablou general pentru fiecare nivel. Instalațiile electrice interioare se vor realiza ulterior printr-un proiect tehnic distinct.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin surse proprii, utilizând combustibili gazoși și/sau pompe de căldura alimentate cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă, prin extinderea rețelei PE Dn 90 mm situată pe str. Gheorghe Pop de Băsești, cu țevă PE Dn 63 mm. Branșamentele propuse se vor realiza din țevă PE 100 SDR 11 Dn 32 mm, iar la limita de proprietate vor fi amplasate posturi de reglare. Instalațiile de utilizare exterioare se vor realiza din țevă PE, montată îngropat, iar în interiorul clădirii din OL aparent.

Conectarea la **rețelele de telecomunicații** ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din șase terenuri proprietate privată, cu o suprafață totală de 14 500,00 mp, înscrise în C.F. nr. 74973, 76812, 76811, 72369, 76265 și 76264 Zalău cu nr. cad. 74973 (S = 1 903,00 mp), 76812 (S = 3 975,00 mp), 76811 (S = 2 000,00 mp), 72369 (S = 2 300,00 mp), 76265 (S = 2 020,00 mp), respectiv 76264 (S = 2 302,00 mp), cu acces din str. Gheorghe Pop de Băsești prin intermediul drumului privat înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973, proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15), PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA (cota 200/1903, sub B14), BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11). Din drumul privat menționat anterior se propune realizarea unui acces auto pentru parcelele înscrise cu nr. cad. 76811, 76812, 76264, 76265 și 72369 în C.F. nr. 76811, 76812, 76264, 76265, respectiv 72369 Zalău.

Indici urbanistici admiși prin P.U.G. aflat în vigoare:

P.O.T. _{max.} = 30,00%; C.U.T. _{max.} = 0,90.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

$P.O.T._{max.} = 13,85\%$; $C.U.T._{max.} = 0,27$.

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

Înălțimea maximă la streșină/ cornișă – 7,50 m.

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă. Complementar funcțiunilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă - UTR L1

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale;
- Locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun);
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	500	12-15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

(3) – se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

Documentația tehnică - proiect nr. 1013/2024 întocmit de S.C. BIA.CZ.URB S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Corneliu-Ștefan ZEBACINSCHI - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000* elaborat de MLPAT² și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT³.

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 906 din 24.09.2024, cu valabilitate până la data de 24.09.2026, emis în scopul declarat pentru: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 906 din 24.09.2024, cu valabilitate până la data de 24.09.2026;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota 100/1903, sub B15), PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA (cota 200/1903, sub B14), BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORVATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11), pentru terenul înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, în suprafață de 1 903,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, pentru terenul înscris cu nr. cad. 76264 în C.F. nr. 76264 Zalău, în suprafață de 2 302,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitului BALLA BERTA, pentru terenul înscris cu nr. cad. 72369 în C.F. nr. 72369 Zalău, în suprafață de 2 300,00 mp;

² Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

³ Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, pentru terenul înscris cu nr. cad. 76265 în C.F. nr. 76265 Zalău, în suprafață de 2 020,00 mp;

- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților BALLA BERTA (cota 1/2 sub B3 și 1/8 sub B4), BALLA MOZES (cota 1/8, sub B5), BALLA FERENC (cota 1/8, sub B6), KIS ERZSEBET (cota 1/8, sub B7) și HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1/1, sub B8) pentru terenul înscris cu nr. cad. 76811 în C.F. nr. 76811 Zalău, în suprafață de 2 000,00 mp

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef emis nr. 11 din 26.09.2024, înregistrat cu nr. 90231 din 15.11.2024, aprobat de către Primarul Municipiului Zalău prin Referatul de aprobare nr. 90234 din 15.11.2024;

- Avizul arhitectului-șef nr. 3 din 19.03.2025, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 19.03.2025, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 3 din 27.01.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 3252/ 23.10.2024 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060241004315 din 29.10.2024 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 214846077/ 07.11.2024 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

- Aviz tehnic nr. AFO493941/19128/17757 din 10.01.2025 emis de către S.C. ORANGE Romania Communications S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

- Aviz de principiu nr. 1669 din 28.10.2024 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 8 din 15.01.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 266 din 21.11.2024 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 85 din 25.11.2024 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 259389/25.11.2024;

- Adresa nr. 4837 din 17.12.2024 emisă de către Administrația Națională Apele Române prin Administrația Bazinală de apă Someș Tisa – Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 4129990 din 20.02.2025 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 59 din 17.03.2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Avizele geotehnice preliminare întocmit de către ing. geolog Mureșan Victor (PFA. – Zalău);

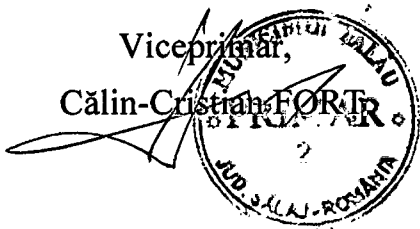
În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin chitanța nr. 1203220034 din 12.03.2025.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism sus-menționată se propune a fi de **5 ani** de la data aprobării.

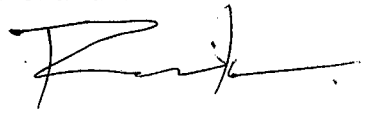
Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

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

Viceprimar,
Călin-Cristian FORTA



Întocmit
p. Arhitect-șef
Șef Serviciu,
arh. Alexandru-Marian RADU



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 906 din 24.09.2024.

În Scopul: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE

Ca urmare a cererii nr. 72937 din 18.09.2024 adresată de **BALLA FERENC împreună cu BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA și BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU**, cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal nr. 9 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail,

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. **Gheorghe Pop de Băsești** nr. FN bl. sc. et. ap.

sau identificat prin Extras C.F.; Extras din planul cadastral eliberat de O.C.P.I.; Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil; Plan de încadrare în zonă; Plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.4/2018, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALĂU nr. 98/27.04.2023,

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 șase terenuri situate în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață totală de 14 500,00 mp, după cum urmează: 1. teren în suprafață de 1 903,00 mp, situat în intravilan cf. PUG și parțial intravilan, parțial extravilan cf. C.F., înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, CULDA CĂTĂLIN, PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA și GĂVRA RALUCA; 2. teren în suprafață de 3 975,00 mp, înscris cu nr. cad. 76812 în C.F. nr. 76812 Zalău, proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA; 3. teren în suprafață de 2 000,00 mp, înscris cu nr. cad. 76811 în C.F. nr. 76811 Zalău, proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA; 4. teren în suprafață de 2 300,00 mp, înscris cu nr. cad. 72369 în C.F. nr. 72369 Zalău, proprietate privată a numitei BALLA BERTA; 5. teren în suprafață de 2 020,00 mp, înscris cu nr. cad. 76265 în C.F. nr. 76265 Zalău, proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU; 6. teren în suprafață de 2 302,00 mp, înscris cu nr. cad. 76264 în C.F. nr. 76264 Zalău, proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, cu anexă de exploatare agricolă (Sc=30,00 mp) înscrisă sub A1.1 cu nr. cad. 76264-C1, proprietate privată a numitei BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA. Sub B9 și B12 în C.F. nr. 74973 Zalău se notează faptul că imobilul se află sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea nr. 17/2014. În nici un C.F. din cele sus-menționate nu sunt notate sarcini. Imobilele cu nr. cad. 72369, 76811, 76812 și 74973 sunt înregistrate în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Imobilul se află în zona „D” de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - curți construcții 100,00 mp (C.F. nr. 76264) și livadă 14 400,00 mp.

3. REGIMUL TEHNIC:

Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun). Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări: Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea

apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii, cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată 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 învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: 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. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accésuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accésuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accésurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul

alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor. **ÎMPREJMUIRI:** Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max}=D+P+1E/P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. **INDICI URBANISTICI APROBAȚI:** P.O.T.max=30%; C.U.T.max=0,90 mp Sdc/mp teren. Zonă cu interdicție de construire până la întocmire documentație P.U.Z. Se propune elaborarea unui Plan urbanistic zonal pentru parcelarea unor terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate (str. Gh. Pop de Băsești).

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

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE

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:

Agencia 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/ neincadrarea 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:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- 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 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;

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU); Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; O.C.P.I. (Aviz de începere a lucrărilor și recepția lucrărilor topografice); Aviz S.G.A.; Avizul Arhitectului Șef; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; Aviz Poliția rutieră; Acord securitatea la incendiu; Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;

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

Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

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 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Gavra

Achitat taxa de 153,66 lei, conform chitanței nr. 1809330009 din 18.09.2024

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

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

Intocmit,
Radu Alexandru

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

L.S.

ȘEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

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

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 50921 din 02.07.2025

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE”

situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, FN, pentru imobilul constituit din șase terenuri, în suprafață totală de 14 500,00 mp, proprietăți private ale numiților BALLA FERENC, BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA împreună cu BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, înscrise în CF nr. 74973, 76812, 76811, 72369, 76265 și 76264 Zalău cu nr. cad. 74973 (S = 1 903,00 mp), 76812 (S = 3 975,00 mp), 76811 (S = 2 000,00 mp), 72369 (S = 2 300,00 mp), 76265 (S = 2 020,00 mp), respectiv 76264 (S = 2 302,00 mp).

Beneficiari: BALLA FERENC cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău

BALLA BERTA și BALLA MOZES cu domiciliul în jud. Sălaj,
mun. Zalău,

KIS ERZSEBET, cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,

HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău

BĂBĂNAȘ ALEXANDRU și soția BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,

Având în vedere prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/ 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 documentației.

Amplasament

Imobilul este constituit din șase terenuri situate în intravilanul Municipiului Zalău, după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, înscris cu nr. cad. 76264 în C.F. nr. 76264 Zalău, în suprafață de 2 302,00 mp;
2. teren proprietate privată a numitului BALLA BERTA, înscris cu nr. cad. 72369 în C.F. nr. 72369 Zalău, în suprafață de 2 300,00 mp;
3. teren proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, înscris cu nr. cad. 76265 în C.F. nr. 76265 Zalău, în suprafață de 2 020,00 mp;
4. teren proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, CULDA CĂTĂLIN, PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA și GĂVRA RALUCA, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, în suprafață de 1 903,00 mp;
5. teren proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, înscris cu nr. cad. 76812 în C.F. nr. 76812 Zalău, în suprafață de 3 975,00 mp;
6. teren proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, înscris cu nr. cad. 76811 în C.F. nr. 76811 Zalău, în suprafață de 2 000,00 mp.

Amplasamentul studiat se află pe str. Gheorghe Pop de Băsești, FN.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru etapele I și II: arh. Alexandru-Marian Radu din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon 0260/610550, int. 143;

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

- CU nr. 906 din 24.09.2024 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul de oportunitate al Arhitectului-șef nr. 11 din 26.09.2024;

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 17.12.2024 – 13.01.2025.

În data de 17.12.2024 s-a întocmit anunțul public nr. 101591 cu privire la intenția beneficiarilor BALLA FERENC, BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET,

HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA împreună cu BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE**”, situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, FN.

Acest anunț public a fost afișat în data de 18.12.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 20.12.2024 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 cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 02.01.2025, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 13.01.2025.

În cadrul acestei etape nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise.

Etapă II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 30.01.2025 – 25.02.2025.

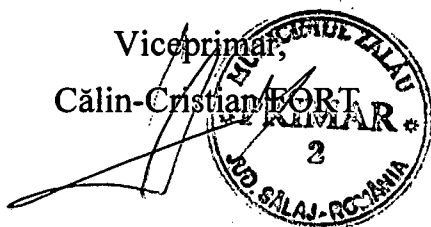
S-a întocmit anunțul public nr. 7505 din 30.01.2025 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 31.01.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*), iar prin grija beneficiarului, în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

După publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 03.02.2025, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *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 *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații cu Publicul* până în data de 11.02.2025 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă, înregistrate cu nr. 10754 din 10.02.2025. Prin adresa nr. 12622 din 17.02.2025 aceste observații și sugestii au fost transmise către elaboratorul PUZ pentru găsirea unor soluții punctuale la observațiile primite.

Astfel, cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate, în conformitate cu prevederile *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, drept pentru care se întocmește prezentul ***Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor*** privind documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ”, situat în mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, FN.

Viceprimar,
Călin-Cristian FORT



Întocmit
p. Arhitect-șef
Șef Serviciu,
arh. Alexandru-Marian RADU

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name arh. Alexandru-Marian RADU.

Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Primăria Municipiului ZALĂU

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de BALLA FERENC cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău, înregistrată la nr. 15690 din 26.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ **Nr. 3 din 19.03.2025**

pentru Planul urbanistic zonal pentru „PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, F.N., constituit din șase terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 14 500,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Inițiatori: BALLA FERENC ; cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,

BĂBĂNAȘ ALEXANDRU și soția BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA
cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,

Proiectant: S.C. BIA.CZ.URB S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corneliu-Ștefan ZEBACINSCHI

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1). Amplasamentul studiat este situat pe str. Gh. Pop de Băsești și este constituit din șase terenuri, în suprafață totală de 14 500,00 mp, după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, înscris cu nr. cad. 76264 în C.F. nr. 76264 Zalău, în suprafață de 2 302,00 mp;
2. teren proprietate privată a numitului BALLA BERTA, înscris cu nr. cad. 72369 în C.F. nr. 72369 Zalău, în suprafață de 2 300,00 mp;

3. teren proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, înscris cu nr. cad. 76265 în C.F. nr. 76265 Zalău, în suprafață de 2 020,00 mp;
4. teren proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, CULDA CĂTĂLIN, PREDĂ MIHAI și soția PREDĂ THEODORA și GĂVRA RALUCA, înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, în suprafață de 1 903,00 mp;
5. teren proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, înscris cu nr. cad. 76812 în C.F. nr. 76812 Zalău, în suprafață de 3 975,00 mp;
6. teren proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, înscris cu nr. cad. 76811 în C.F. nr. 76811 Zalău, în suprafață de 2 000,00 mp.

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord, vest și sud de proprietăți private, iar la est de str. Gheorghe Pop de Băsești.

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

- **UTR:** L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale, înșiruite sau cuplate. Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m;
- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- $H_{max} = D+P+1E / P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult;
- **P.O.T.** $_{max} = 30\%$;
- **C.U.T.** $_{max} = 0,90$ mp $S_{dc} /$ mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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

- **UTR:** L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale;

- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- $H_{\max} = S/D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5 m la cornișă/atic);
- **P.O.T.** $\max = 30\%$;
- **C.U.T.** $\max = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - 3,00 m față de una din laturile parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - 5,0 m;
- **circulații și accese** - se propune realizarea unui acces auto, cu o lățime de 8,00 m, pe terenul înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, aflat în directă legătură cu str. Gh. Pop de Băsești și parcelarea terenurilor adiacente drumului propus, înscrise cu nr. cad. 76811, 76812, 76264, 76265 și 72369 în C.F. nr. 76811, 76812, 76264, 76265, respectiv 72369 Zalău. Totodată, se reglementează posibilitatea creării unor noi trame de circulații auto și pietonale, cu o lățime de minim 3,00 m, către zona de sud, ce traversează terenurile înscrise în C.F. nr. 76265 și 72369 Zalău pentru asigurarea unor posibilități de dezvoltare a zonei situate la sud de cea propusă prin PUZ;
- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curent electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
(C.T.A.T.U.) din data de 19.03.2025, se avizează

FAVORABIL

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va realiza prin extinderea rețelelor publice existente în zonă, în baza unor noi solicitări adresate către distribuitorii de rețele, cu stabilirea unor soluții viabile din punct de vedere tehnic pentru racordarea la utilități în ce privește accesul și administrarea acestora de către principalii furnizori de utilități publice;
- Extinderea de rețele de apă, canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public se va realiza pe drumuri aparținând domeniului public sau pe drumuri cu regim privat în baza declarațiilor notariale a proprietarilor de drum;

- În vederea realizării a noi rețele de electricitate, se va solicita o mărire de putere a rețelei existente, datorită deficitului de putere existent în zonă la momentul actual.

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

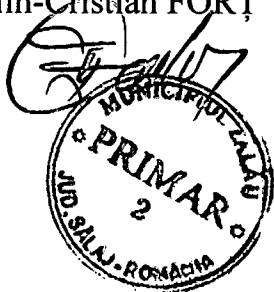
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul* actualizată, cu modificările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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 906 din 24.09.2025, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,
Călin-Cristian FORT



Întocmit
p. Arhitect-șef
Șef Serviciu,
arh. Alexandru-Marian RADU



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-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 90231 din 15.11.2024

Ca urmare a cererii adresate de către Zebacinschi Corneliu Ştefan, cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău,

înregistrată cu nr. 75669 din 26.09.2024, în calitate de reprezentant al beneficiarilor BALLA FERENC, BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO şi soţia HORVATH MONICA-LAVINIA împreună cu BĂBĂNAŞ VALERIA-MARIA şi soţul BĂBĂNAŞ ALEXANDRU, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 11 din 26.09.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru „**PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE**”, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, F.N., în suprafață totală de 14 500,00 mp, constituit din șase (6) terenuri proprietăți private ale numiților BALLA FERENC, BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO şi soţia HORVATH MONICA-LAVINIA împreună cu BĂBĂNAŞ VALERIA-MARIA şi soţul BĂBĂNAŞ ALEXANDRU, înscrise în C.F. nr. 74973, 76812, 76811, 72369, 76265 şi 76264 Zalău cu nr. cad. 74973 (S = 1 903,00 mp), 76812 (S = 3 975,00 mp), 76811 (S = 2 000,00 mp), 72369 (S = 2 300,00 mp), 76265 (S = 2 020,00 mp), respectiv 76264 (S = 2 302,00 mp), amplasate în intravilanul mun. Zalău,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Conform Anexei la prezentul aviz – *Planșa U.03 Reglementări urbanistice-zonificare* – teritoriul este delimitat la nord, vest şi sub de proprietăți private, iar la est de str. Gheorghe Pop de Băsești.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării şi eventuale servituți

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al mun. Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află situat în intravilan - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale şi semi-colective cu densitate redusă UTR L1.

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale;
- Locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun);
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Actuala documentație de urbanism are ca scop reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru parcelarea zonei studiate în vederea asigurării unor condiții optime pentru construirea unor locuințe individuale sau semi-colective pe parcelele rezultate, stabilirea unor variante de amplasare a construcțiilor pe parcele, dotarea cu utilități tehnico-edilitare necesare, reglementarea circulațiilor auto și pietonale (inclusiv accese). Documentația PUZ va prelua reglementările instituite pentru UTR L1 conform RLU aferent PUG, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023.

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

Pentru valorile minime se vor respecta indicii urbanistici raportați la clădirile existente în zonă, respectiv:

$$POT_{\min} = 20,00\%; \quad CUT_{\min} = 0,30;$$

$$H_{\min} = P / P+M \text{ (3,5 m la atic/cornișă)}.$$

Propunerea urbanistică se va corela cu elementele arhitecturale din zonă, respectând caracterul acesteia prin raportare la înălțimea la cornișă a construcțiilor din vecinătăți, ritmul creat de volumele acestora, precum și imaginea creată din punctele importante de percepție, fără a altera imaginea specifică zonei. Locuințele semi-colective sunt permise doar cu condiția de a avea acces distinct (nu din spațiu comun), conform prevederilor din RLU aferent PUG. Parcelarea se va realiza doar cu condiția respectării Codului Civil pentru fiecare parcelă în parte, în mod individual.

De asemenea, soluția propusă pentru viitoarele amplasări ale construcțiilor pe parcelele rezultate va respecta prevederile *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* aprobate prin Ordinul nr. 119/2014 actualizat, cu completările și modificările ulterioare, cu privire la însorirea încăperilor, echiparea tehnico-edilitară și al asocierii dintre funcțiuni. Orientarea față de punctele cardinale a construcțiilor se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin HG nr. 525/1996.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și reguli de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, modalități de dispunere a materialelor și culorilor pe fațade, înălțimile minime și maxime admise

(regim de înălțime și înălțimea la cornișă/streașină a construcțiilor), în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice aprobate.

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

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, răcordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curente electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Racordarea la echipamentele publice edilitare se va face într-un mod prin care se va evita pe cât posibil afectarea percepției din spațiul public. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor. Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala beneficiarului, cu stabilirea unor soluții viabile din punct de vedere tehnic pentru racordarea la utilități în ce privește accesul și administrarea acestora de către principalii furnizori de utilități publice.

Prin sistematizarea verticală a terenului și amenajările propuse în incintă se vor asigura următoarele: accese și alei carosabile (separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic pentru întreținere), parcaje, rigole, spații verzi și plantate. Necesarul de accese carosabile se va asigura în conformitate cu prevederile Anexei 4 la RGU. Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG menționate pentru subzona L1.

Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lot în parte.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare aplicabilă pentru fiecare din funcțiunile propuse. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pe toate laturile învecinare cu str. Gheorghe Pop de Băsești sau adiacente drumului privat din incintă – înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților BALLA FERENC (cota 825/1903, sub B6), BALLA BERTA (cota 1225/1903, sub B3 și cota 1225/1903, sub B4), BALLA MOZES (cota 1225/1903, sub B5), KIS ERZSEBET (cota 1225/1903, sub B7), HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORCATH MONICA LAVINIA (cota 1225/1903, sub B8) și BĂBĂNAȘ VALERIA MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU (cota 678/1903, sub B11) împreună cu numiții CULDA CĂTĂLIN (cota 100/1903, sub B13), GĂVRA RALUCA (cota

100/1903, sub B15) și PREDA MIHAI și soția PREDA THEODORA (cota 200/1903, sub B14) – se vor permite amenajări de spații verzi și/sau amenajări simple, accesuri pietonale/ auto și parcaje, fără a îngreuna circulațiile auto ce se desfășoară pe traseul acestor străzi.

Pe traseul drumului privat sus-menționat se va amenaja, spre capătul vestic al acestuia, un spațiu adiacent părții carosabile, necesar pentru executarea manevrelor de întoarcere a autovehiculelor. De asemenea, se va indica continuarea profilului stradal pentru crearea unor noi legături cu celelalte părți componente din zona prevăzută prin PUG cu interdicție de construire până la întocmire PUZ.

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

- a) Avizul arhitectului-șef;
- b) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- c) Avizul administratorului rețelei electrice;
- d) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
- e) Avizul administratorului de salubritate;
- f) Avizul administratorului de telefonizare;
- g) Avizul CTATU;
- h) Aviz geotehnic preliminar;
- i) Aviz OCPI de recepție a lucrărilor topografice;
- j) Aviz ANIF privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- k) Aviz SGA;
- l) Punct de vedere ISU;
- m) Aviz Poliția Rutieră;
- n) Aviz Agenția de Protecția Mediului.

Planul urbanistic zonal va fi corelat și armonizat cu Planul urbanistic general aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde în mod obligatoriu prevederile impuse de către toți avizatorii menționați mai sus, sintetizate și formulate în mod corespunzător, în funcție de aplicabilitatea acestora pentru zona studiată prin PUZ.

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

În vederea aprobării documentației de urbanism, Planul urbanistic zonal va fi supus procedurilor de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 pentru aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism* actualizat, cu completările și modificările ulterioare, precum și a *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 prin HCL nr. 161 din 30.05.2019, după cum urmează:

I. Etapa pregătitoare

- a) Pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* 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;
- b) Inițiatorul Planului urbanistic zonal 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;
- c) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ, conform modelului din Anexa 1 la Metodologie¹, pct. A. *Model panou 1.*

II. Etapa elaborării propunerilor

- a) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- b) Inițiatorul Planului urbanistic zonal 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, precum și stabilirea datei dezbaterii publice în ceea ce privește documentația în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- c) Inițiatorul Planului urbanistic zonal va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate zonei 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;
- d) Inițiatorul Planului urbanistic zonal 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

¹ Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul (MDRT) nr. 2701/2010 actualizat, cu completările și modificările ulterioare

conceput conform modelului din Anexa 1 la Metodologie², pct. A. Model panou 2.

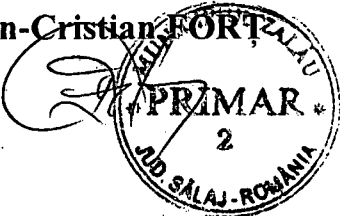
III. Etapa aprobării planului

- a) Beneficiarul Planului urbanistic zonal va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* 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 în format de vizualizare (PDF) și de editare (DWG/DXF);
- b) După expirarea perioadei de transparență decizională, conform prevederilor art. 59, alin. (4) din Regulament³, înainte ca documentația de urbanism să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul Planului urbanistic zonal va face dovada restituirii către Primăria Municipiului Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind *transparența decizională în administrația publică* republicată, cu completările și modificările ulterioare.

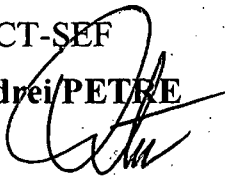
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 906 din 24.09.2024, emis de Primarul Municipiului Zalău.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de

VICEPRIMAR

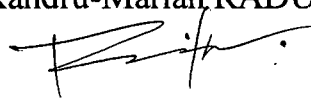
Călin-Cristian FORT


ARHITECT-ŞEF

arh. Vlad Andrei PETRE


ŞEF SERVICIU

ing. Terezia GĂVRĂ


Întocmit,
Alexandru-Marian RADU


DU-AS / SUAT / AMR / 2 ex.

² *idem*.

³ art. 59 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, a fost adăugat prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.