



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: primarie@zalausj.ro

PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare trame stradale și zonă de locuit”, situat în Municipiul Zalău, strada Cerbului, F.N.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 89.926/13.11.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 89.927/13.11.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 749/30.07.2024, cu valabilitate până la data de 30.07.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 89.927/13.11.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 89.925/13.11.2025, Avizul de oportunitate nr. 12/26.09.2024 precum și Avizul arhitectului șef nr. 7/28.05.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, art. 50 alin. 2, art. 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 reglementare trame stradale și zonă de locuit”, pentru imobilul situat în Municipiul Zalău, strada Cerbului F.N, pe teren proprietate privată în suprafață totală de 39.486,00 mp care se află parțial în intravilanul Municipiului Zalău (37.623,00 mp) și parțial în extravilanul Municipiului Zalău (1.863,00 mp), identificat în: C.F. nr. 75456 Zalău, nr. cad. 75457, C.F. nr. 75457 Zalău, nr. cad. 75457, C.F. nr. 75458 Zalău, nr. cad. 75458, C.F. nr. 77579 Zalău, nr. cad. 77579, C.F. nr. 77578 Zalău, nr. cad. 77578, C.F. nr. 63626 Zalău, nr. cad. 63626, C.F. nr. 63827 Zalău, nr. cad. 63827, C.F. nr. 63828 Zalău, nr. cad. 63828, C.F. nr. 77581 Zalău, nr. cad. 77581, C.F. nr. 77580 Zalău, nr. cad. 77580, C.F. nr. 63830 Zalău, nr. cad. 63830, C.F. nr. 66749 Zalău, nr. cad. 66749, C.F. nr. 63768 Zalău, nr. cad. 63768, C.F. nr. 62579 Zalău, nr. cad. 62579, C.F. nr. 61894 Zalău, nr. cad. 61894, C.F. nr. 62577 Zalău, nr. cad. 62577, C.F. nr. 61895 Zalău, nr. cad. 61895, C.F. nr. 63363 Zalău, nr. cad. 63363, C.F. nr. 77345 Zalău, nr. cad. 77345, C.F. nr. 66806 Zalău, nr. cad. 66806, C.F. nr. 63602 Zalău, nr. cad. 63602, C.F. nr. 66805 Zalău, nr. cad. 66805, C.F. nr. 68400 Zalău, nr. cad. 68400,

Coru - per
pac
vab
sau
d.f. - om

C.F. nr. 68401 Zalău, nr. cad. 68401, C.F. nr. 68402 Zalău, nr. cad. 68402, C.F. nr. 68403 Zalău, nr. cad. 68403, C.F. nr. 58617 Zalău, nr. cad. 58617, C.F. nr. 58621 Zalău, nr. cad. 58621, C.F. nr. 58622 Zalău, nr. cad. 58622, C.F. nr. 58623 Zalău, nr. cad. 58623, C.F. nr. 58624 Zalău, nr. cad. 58624, C.F. nr. 58618 Zalău, nr. cad. 58618, C.F. nr. 58619 Zalău, nr. cad. 58619, **beneficiari:** *Brîndușan Gabriel-Ionuț, Maxim Ioana Aurelia, Beksi Sorina, Torje Onuțe Dionisiu Dumitru, Torje Onuțe Florica, Părău Sergiu Valentin, Costina Cristian Iulian, Costina Iulia Anita, Vegh Robert Șandor, Breje Alin Adrian, Breje Lăcrimioara Daniela, Jeler Beksi Cristina Timea, Beksi Sorina, Beksi Mihai Robert, Noje Victor, Noje Anca Maria, Danciu Daniel Ionuț, Danciu Alina Maria, Rusu Ionuț, Barti Edith Rita, Barti Andrei Gavril, Tunyogi Albert Florian, Tunyogi Zsofia, Vegh Robert, Vegh Andrea, Vegh Sandor Attila, Vegh Carmen Dana, Nagy Tibor Istvan, Nagy Anna Maria, Banea Sergiu Flaviu, Banea Maria Steliana, Bogdan Ana Maria, Bogdan Călin Alexandru, Taloș Adrian Cristian, Taloș Diana Marcela, Taloș Vasile Gabriel, Vlaicu Lucia Dana, Vlaicu Mihai Ioan, Peșteanu Florin, Peșteanu Simona Garofița, Jula Florian, Jula Rodica, Ciurbe Vasile Andrei, Ciurbe Mădălina Maria, Kiss Eموke Matild, Kiss Tibor, Culcear Florina Adriana, Culcear Alin Viorel, Popa Eva Maria, Ghiurușan Florica, Csortan Szilagyı Gyorgy, Pop Sorin Gabriel, Pop Adriana Mariana.,* 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.

PRIMAR,
Florin Florian

Voturi: _____ "pentru"
_____ "împotrivă"
_____ "abțineri"



Întocmit, consilier juridic, Rodica Pop, *Yex*





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. 89926 din 13.11.2025

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT”

situat în mun. Zalău, str. Cerbului, FN, pentru imobilul constituit din 33 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 39 486,00 mp, aflate parțial în intravilan (37 623,00 mp), parțial în extravilanul mun. Zalău (1 863,00 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) - **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE:** locuințe, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicollective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicollective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina 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. Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone). Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău.

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 piloni și 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 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.

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: În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. 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 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 accesuri 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 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. 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu

excepția clădirilor de cult. **MANSARDA** (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **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. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. 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. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. 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:** Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative. 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. Împrejurirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din baluștri 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. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Cerbului, FN**, constituit din 33 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 39 486,00 mp, aflate parțial în intravilan (37 623,00 mp), parțial în extravilanul mun. Zalău (1 863,00 mp).

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

Zona locuire – Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă – **L1**

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit, cu respectarea art. 4 din prezentul regulament);
- Locuințe semi-colective;
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina 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;
- Cai de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*;

ARTICOLUL 3 – 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;
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	500	12

Parcelele care după dezmembrarea imobilelor pentru realizarea tramelor stradale, nu îndeplinesc dimensiunile minime, fac excepție (în acest caz, suprafața minimă a parcelei este de 450 mp).

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- 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.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA 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 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.

ARTICOLUL 7 – 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 accesuri 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).

ARTICOLUL 8 – 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 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;
- 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;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime din anexa nr. 4 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime din anexa nr. 5 la prezentul regulament;
- Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- D+P+1E/P+1+M (7,5 m la cornișa/atic);

ARTICOLUL 11 – 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, țevelor, 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, gânguri, 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;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 – 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;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- 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 vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale din anexa nr. 6 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 14 – 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 împrejmuirile 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 pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- $POT_{max} = 30 \%$;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

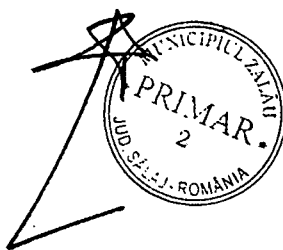
- $CUT_{max} = 0.9$;

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. 89927 din 13.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT”

situat în mun. Zalău, str. Cerbului, FN, pentru imobilul constituit din 33 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 39 486,00 mp, aflate parțial în intravilan (37 623,00 mp), parțial în extravilanul mun. Zalău (1 863,00 mp).

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 89926 din 13.11.2025 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) - **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE:** locuințe, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina 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. Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone). Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău.

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.

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: În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. 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 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 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 3,0 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 ½ 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. 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 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. 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult.

MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent.

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. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. 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. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. 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: Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații

decorative. 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 pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din baluștri 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. **POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Cerbului, FN**, constituit din 33 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 39 486,00 mp, aflate parțial în intravilan (37 623,00 mp), parțial în extravilanul mun. Zalău (1 863,00 mp).

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

$P.O.T._{\text{propus}} = 30,00\%$; $C.U.T._{\text{propus}} = 0,9 \text{ mp } S_{dc} / \text{mp teren}$;

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

Accese carosabile și pietonale

Accesul pe amplasamentul studiat, atât auto cât și pietonal se va realiza din strada Cerbului. Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe imobilele beneficiarilor. În ceea ce privește modernizarea circulației, se va ceda o parte din imobile pentru realizarea str. Cerbului cu un profil de 11.00 m. Drumurile cu dublu sens propuse pe amplasament vor avea un profil de 8.00 m (carosabil 6.00 m, pietonal 1.00 m pe ambele laturi) care după aprobarea documentației de urbanism se va ceda în favoarea Municipiului Zalău. Orice documentație de urbanism adiacentă prezentei investiții se va corela cu planșele desenate aferente prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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 - echipare tehnico-edilitară

1. Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă / propuse în noua echipare utilitară a strazii Cerbului, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție și contorizare conectate în buclă. Conectarea imobilelor se va realiza individual pentru fiecare locuință, de la firida de distribuție și contorizare, prin cabluri armate pozate subteran. Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local. Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă. Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

2. Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată temporar dintr-un puț forat, iar ulterior prin extinderea rețelei publice de alimentare cu apă din strada Cerbului, prin intermediul unei conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm, pozată îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Pe traseul principal de alimentare cu apă vor fi prevăzute cămine de vane echipate cu armături de închidere/golire. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cu diametrul de 25/32 mm, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă, clasa de precizie C dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

3. Canalizarea menajeră va fi realizată temporar prin bazine vidanjabile, iar ulterior prin extinderea celei existente pe strada Cerbului, prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale, spre strada Cerbului. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la rețeaua de canalizare existentă pe strada Cerbului. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare a stației de pompare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

4. Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 250 și 315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descarcate la rețelele existente pe strada Cerbului --> str. Crasnei. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

5. Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazeși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind constituit din 33 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 39 486,00 mp, aflate parțial în intravilan (37 623,00 mp), parțial în extravilanul mun. Zalău (1 863,00 mp).

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

UTR L1: P.O.T. $_{max} = 30\%$;

C.U.T. $_{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;

H max = D+P+1E/ P+1+M (7,5 m la cornișă/atic);

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

UTR L1:- - **H max** = D+P+1E/ P+1+M (7,5 m la cornișă/atic);

P.O.T. max = 30%;

C.U.T. max = 0,9 mp S_{dc} / mp teren;

UTR: L1 – subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă;

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de imobile mixte cu funcțiuni comerciale/servicii la parter și apartamente de locuit la etajele superioare.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona locuire – Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă– **L1**

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit, cu respectarea art. 4 din prezentul regulament);
- Locuințe semi-colective;
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina 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;
- Cai de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*;

ARTICOLUL 3 – 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	500	12

Parcelele care după dezmembrarea imobilelor pentru realizarea tramelor stradale, nu îndeplinesc dimensiunile minime, fac excepție (în acest caz, suprafața minimă a parcelei este de 450 mp).

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- 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.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA 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 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.

ARTICOLUL 7 – 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 accesuri 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).

ARTICOLUL 8 – 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 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;
- 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;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime din anexa nr. 4 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime din anexa nr. 5 la prezentul regulament;
- Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- D+P+1E/P+1+M (7,5 m la cornișă/atic);

ARTICOLUL 11 – 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, țevelor, 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, gânguri, 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;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 – 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;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- 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 vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime din anexa nr. 6 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 14 – 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 pavaje 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- $POT_{max} = 30 \%$;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- $CUT_{max} = 0.9$;

Documentația tehnică - proiect nr. 11/2024 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Paul Pop - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000* elaborat de MLPAT¹ și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT².

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 749 din 30.07.2024, cu valabilitate până la data de 30.07.2026, emis în scopul declarat pentru: „**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE**”

¹ Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

² Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

TRAME STRADALE ȘI ZONA DE LOCUIT", pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. CERBULUI, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 749 din 30.07.2024, cu valabilitate până la data de 30.07.2026;

- Extrase de Carte Funciară:

1. teren proprietate privată a numiților BRÎNDUȘAN GABRIEL IONUȚ, înscris în C.F. nr. 75456 Zalău, nr. cad. 75456, în suprafață de 852,00 mp;
2. teren proprietate privată a numitei MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 75457 Zalău, nr. cad. 75457, în suprafață de 852,00 mp;
3. teren proprietate privată a numitei MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 75458 Zalău, nr. cad. 75458, în suprafață de 800,00 mp;
4. teren proprietate privată a numitei BEKSI SORINA, înscris în C.F. nr. 77579 Zalău, nr. cad. 77579, în suprafață de 2 000,00 mp;
5. teren proprietate privată a numitei BEKSI SORINA, înscris în C.F. nr. 77578 Zalău, nr. cad. 77578, în suprafață de 504,00 mp;
6. teren proprietate privată a numiților TORJE ONUȚE DIONISIU DUMITRU și soția TORJE ONUȚE FLORICA, PĂRĂU SERGIU VALENTIN , COSTINA CRISTIAN IULIAN și soția COSTINA IULIA ANITA, VEGH ROBERT ȘANDOR, BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, JELER BEKSI CRISTINA TIMEA, BEKSI SORINA, BEKSI MIHAI ROBERT, MAXIM IOANA AURELIA, NOJE VICTOR și soția NOJE ANCA MARIA, DANCIU DANIEL IONUȚ, înscris în C.F. nr. 63626 Zalău, nr. cad. 63626, în suprafață de 2 392,00 mp, din care 1 598,00 mp în intravilan și 794,00 mp în extravilan;
7. teren proprietate privată a numiților TORJE ONUȚE DIONISIU DUMITRU și soția TORJE ONUȚE FLORICA, înscris în C.F. nr. 63827 Zalău, nr. cad. 63827, în suprafață de 1 500,00 mp;
8. teren proprietate privată a numiților DANCIU DANIEL IONUȚ și soția DANCIU ALINA MARIA, înscris în C.F. nr. 63828 Zalău, nr. cad. 63828, în suprafață de 1 300,00 mp;
9. teren proprietate privată a numiților NOJE VICTOR și soția NOJE ANCA MARIA, înscris în C.F. nr. 77581 Zalău, nr. cad. 77581, în suprafață de 1 248,00 mp;
10. teren cu anexa gospodărească a exploatației agricole, proprietate privată a numiților BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, înscris în C.F. nr. 77580 Zalău, nr. cad. 77580, în suprafață de 1 539,00 mp;
11. teren proprietate privată a numitului PĂRĂU SERGIU VALENTIN, înscris în C.F. nr. 63830 Zalău, nr. cad. 63830, în suprafață de 1 000,00 mp;
12. teren proprietate privată a numiților RUSU IONUȚ și MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 66749 Zalău, nr. cad. 66749, în suprafață de 1 213,00 mp;

13. teren proprietate privată a numiților BARTI EDITH RITA și soțul BARTI ANDREI GAVRIL, înscris în C.F. nr. 63768 Zalău, nr. cad. 63768, în suprafață de 1 000,00 mp;

14. teren proprietate privată a numiților TUNYOGI ALBERT FLORIAN și soția TUNYOGI ZSOFIA, înscris în C.F. nr. 62579 Zalău, nr. cad. 62579, în suprafață de 1 500,00 mp;

15. teren proprietate privată a numiților VEGH ROBERT și soția VEGH ANDREA, înscris în C.F. nr. 61894 Zalău, nr. cad. 61894, în suprafață de 1 400,00 mp;

16. teren proprietate privată a numiților TUNYOGI ALBERT FLORIAN și soția TUNYOGI ZSOFIA, VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, NAGY TIBOR ISTVAN și soția NAGY ANNA MARIA, BARTI EDITH RITA și soțul BARTI ANDREI GAVRIL, BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, BOGDAN ANA MARIA și soțul BOGDAN CĂLIN ALEXANDRU, TALOȘ ADRIAN CRISTIAN și soția TALOȘ DIANA MARCELA, TALOȘ VASILE GABRIEL, VLAICU LUCIA DANA și soțul VLAICU MIHAI IOAN , PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, CIURBE VASILE ANDREI și soția CIURBE MĂDĂLINA MARIA, KISS EMOKE MATILD și soțul KISS TIBOR, CULCEAR FLORINA ADRIANA și soțul CULCEAR ALIN VIOREL, RUSU IONUȚ, MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 62577 Zalău, nr. cad. 62577, în suprafață de 2 474,00 mp, din care 1 405,00 mp în intravilan și 1 069,00 mp în extravilan;

17. teren proprietate privată a numiților VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, înscris în C.F. nr. 61895 Zalău, nr. cad. 61895, în suprafață de 1 418,00 mp;

18. teren proprietate privată a numiților VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, înscris în C.F. nr. 63363 Zalău, nr. cad. 63363, în suprafață de 2 000,00 mp;

19. teren proprietate privată a numiților BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, înscris în C.F. nr. 77345 Zalău, nr. cad. 77345, în suprafață de 1 516,00 mp;

20. teren proprietate privată a numiților POPA EVA MARIA, BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, GHIURUȚAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 66806 Zalău, nr. cad. 66806, în suprafață de 586,00 mp;

21. teren proprietate privată a numiților NAGY TIBOR ISTVAN și soția NAGY ANNA MARIA, înscris în C.F. nr. 63602 Zalău, nr. cad. 63602, în suprafață de 1 200,00 mp;

22. teren proprietate privată a numitei GHIURUȚAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 66805 Zalău, nr. cad. 66805, în suprafață de 1 093,00 mp;

23. teren proprietate privată a numiților VLAICU MIHAI IOAN și soția VLAICU LUCIA DANA, înscris în C.F. nr. 68400 Zalău, nr. cad. 68400, în suprafață de 800,00 mp;

24. teren proprietate privată a numiților POPA EVA MARIA, JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, VLAICU MIHAI IOAN și soția VLAICU LUCIA DANA, CIURBE VASILE ANDREI, CIURBE MĂDĂLINA MARIA, înscris în C.F. nr. 68401 Zalău, nr. cad. 68401, în suprafață de 569,00 mp;

25. teren proprietate privată a numiților PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, înscris în C.F. nr. 68402 Zalău, nr. cad. 68402, în suprafață de 1 601,00 mp;

26. teren proprietate privată a numiților JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, înscris în C.F. nr. 68403 Zalău, nr. cad. 68403, în suprafață de 1 600,00 mp;

27. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58617 Zalău, nr. cad. 58617, în suprafață de 750,00 mp;

28. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58621 Zalău, nr. cad. 58621, în suprafață de 140,00 mp;

29. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58622 Zalău, nr. cad. 58622, în suprafață de 839,00 mp;

30. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58623 Zalău, nr. cad. 58623, în suprafață de 800,00 mp;

31. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58624 Zalău, nr. cad. 58624, în suprafață de 1 000,00 mp;

32. teren proprietate privată a numiților POP SORIN GABRIEL și soția POP ADRIANA MARIANA, înscris în C.F. nr. 58618 Zalău, nr. cad. 58618, în suprafață de 1 000,00 mp;

33. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58619 Zalău, nr. cad. 58619, în suprafață de 1 000,00 mp.

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 12 din 26.09.2024;

- Avizul arhitectului-șef nr. 7 din 28.05.2025, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 28.05.2025, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 11 din 28.04.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 3735/03.12.2024 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060241204886 din 05.12.2024 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 214880843 / 06.12.2024 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

- Aviz tehnic nr. AFO853886/18013/16622 din 04.12.2024 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

- Aviz de principiu nr. 1900 din 06.12.2024 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 362 din 04.12.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 02 din 15.01.2024 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 87 din 24.12.2024 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 261060/24.12.2024;

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SJ-8 din 03.03.2025 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 4130030 din 28.03.2025 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 70/ 2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Avizul geotehnic preliminar 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 ordin de plată nr. 2517010044210000 din 19.06.2025.

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 în vederea aprobării **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONA DE LOCUIT”** având ca beneficiari Brîndușan Gabriel-Ionuț, Maxim Ioana Aurelia, Beksi Sorina, Torje Onuțe Dionisiu Dumitru, Torje Onuțe Florica, Părău Sergiu Valentin, Costina Cristian Iulian, Costina Iulia Anita, Vegh Robert Șandor, Breje Alin Adrian, Breje Lăcrimioara Daniela, Jeler Beksi Cristina Timea, Beksi Sorina, Beksi Mihai Robert, Noje Victor, Noje Anca Maria, Danciu Daniel Ionuț, Danciu Alina Maria, Rusu Ionuț, Barti Edith Rita, Barti Andrei Gavril, Tunyogi Albert Florian, Tunyogi Zsofia, Vegh Robert, Vegh Andrea, Vegh Sandor Attila, Vegh Carmen Dana, Nagy Tibor Istvan, Nagy Anna Maria, Banea Sergiu Flaviu, Banea Maria Steliana, Bogdan Ana Maria, Bogdan Călin Alexandru, Taloș Adrian

Cristian, Taloş Diana Marcela, Taloş Vasile Gabriel, Vlaicu Lucia Dana, Vlaicu Mihai Ioan, Peşteleu Florin, Peşteleu Simona Garofiţa, Jula Florian, Jula Rodica, Ciurbe Vasile Andrei, Ciurbe Mădălina Maria, Kiss Eموke Matild, Kiss Tibor, Culcear Florina Adriana, Culcear Alin Viorel, Popa Eva Maria, Ghiuruţan Florica, Csortan Szilagyi Gyorgy, Pop Sorin Gabriel, Pop Adriana Mariana.

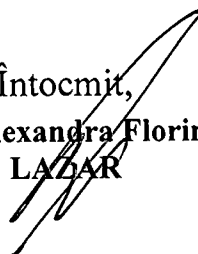
ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
Ing. Alexandra Florina
LAZAR





Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 89925 din 13.11.2025

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TRAME
STRADALE ŞI ZONĂ DE LOCUIT”

situat în mun. Zalău, str. Cerbului, FN, pentru imobilul constituit din 33 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 39 486,00 mp, aflate parțial în intravilan (37 623,00 mp), parțial în extravilanul mun. Zalău (1 863,00 mp).

Beneficiar: PĂRĂU SERGIU-VALENTIN în calitate de reprezentant, cu domiciliul în jud. Sălaj, com. Bocșa, sat. Câmpia,

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

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. Cerbului și este constituit din 33 de terenuri, în suprafață totală de 39 486,00 mp, din care 37 623,00 mp în intravilan și 1 863,00 mp în extravilan, după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților BRÎNDUȘAN GABRIEL IONUȚ, înscris în C.F. nr. 75456 Zalău, nr. cad. 75456, în suprafață de 852,00 mp;

2. teren proprietate privată a numitei MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 75457 Zalău, nr. cad. 75457, în suprafață de 852,00 mp;
3. teren proprietate privată a numitei MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 75458 Zalău, nr. cad. 75458, în suprafață de 800,00 mp;
4. teren proprietate privată a numitei BEKSI SORINA, înscris în C.F. nr. 77579 Zalău, nr. cad. 77579, în suprafață de 2 000,00 mp;
5. teren proprietate privată a numitei BEKSI SORINA, înscris în C.F. nr. 77578 Zalău, nr. cad. 77578, în suprafață de 504,00 mp;
6. teren proprietate privată a numiților TORJE ONUȚE DIONISIU DUMITRU și soția TORJE ONUȚE FLORICA, PĂRĂU SERGIU VALENTIN , COSTINA CRISTIAN IULIAN și soția COSTINA IULIA ANITA, VEGH ROBERT ȘANDOR, BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, JELER BEKSI CRISTINA TIMEA, BEKSI SORINA, BEKSI MIHAI ROBERT, MAXIM IOANA AURELIA, NOJE VICTOR și soția NOJE ANCA MARIA, DANCIU DANIEL IONUȚ, înscris în C.F. nr. 63626 Zalău, nr. cad. 63626, în suprafață de 2 392,00 mp, din care 1 598,00 mp în intravilan și 794,00 mp în extravilan;
7. teren proprietate privată a numiților TORJE ONUȚE DIONISIU DUMITRU și soția TORJE ONUȚE FLORICA, înscris în C.F. nr. 63827 Zalău, nr. cad. 63827, în suprafață de 1 500,00 mp;
8. teren proprietate privată a numiților DANCIU DANIEL IONUȚ și soția DANCIU ALINA MARIA, înscris în C.F. nr. 63828 Zalău, nr. cad. 63828, în suprafață de 1 300,00 mp;
9. teren proprietate privată a numiților NOJE VICTOR și soția NOJE ANCA MARIA, înscris în C.F. nr. 77581 Zalău, nr. cad. 77581, în suprafață de 1 248,00 mp;
10. teren cu anexa gospodărească a exploatației agricole, proprietate privată a numiților BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, înscris în C.F. nr. 77580 Zalău, nr. cad. 77580, în suprafață de 1 539,00 mp;
11. teren proprietate privată a numitului PĂRĂU SERGIU VALENTIN, înscris în C.F. nr. 63830 Zalău, nr. cad. 63830, în suprafață de 1 000,00 mp;
12. teren proprietate privată a numiților RUSU IONUȚ și MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 66749 Zalău, nr. cad. 66749, în suprafață de 1 213,00 mp;
13. teren proprietate privată a numiților BARTI EDITH RITA și soțul BARTI ANDREI GAVRIL, înscris în C.F. nr. 63768 Zalău, nr. cad. 63768, în suprafață de 1 000,00 mp;
14. teren proprietate privată a numiților TUNYOGI ALBERT FLORIAN și soția TUNYOGI ZSOFIA, înscris în C.F. nr. 62579 Zalău, nr. cad. 62579, în suprafață de 1 500,00 mp;

15. teren proprietate privată a numiților VEGH ROBERT și soția VEGH ANDREA, înscris în C.F. nr. 61894 Zalău, nr. cad. 61894, în suprafață de 1 400,00 mp;

16. teren proprietate privată a numiților TUNYOGI ALBERT FLORIAN și soția TUNYOGI ZSOFIA, VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, NAGY TIBOR ISTVAN și soția NAGY ANNA MARIA, BARTI EDITH RITA și soțul BARTI ANDREI GAVRIL, BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, BOGDAN ANA MARIA și soțul BOGDAN CĂLIN ALEXANDRU, TALOȘ ADRIAN CRISTIAN și soția TALOȘ DIANA MARCELA, TALOȘ VASILE GABRIEL, VLAICU LUCIA DANA și soțul VLAICU MIHAI IOAN , PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, CIURBE VASILE ANDREI și soția CIURBE MĂDĂLINA MARIA, KISS EMOKE MATILD și soțul KISS TIBOR, CULCEAR FLORINA ADRIANA și soțul CULCEAR ALIN VIOREL, RUSU IONUȚ, MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 62577 Zalău, nr. cad. 62577, în suprafață de 2 474,00 mp, din care 1 405,00 mp în intravilan și 1 069,00 mp în extravilan;

17. teren proprietate privată a numiților VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, înscris în C.F. nr. 61895 Zalău, nr. cad. 61895, în suprafață de 1 418,00 mp;

18. teren proprietate privată a numiților VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, înscris în C.F. nr. 63363 Zalău, nr. cad. 63363, în suprafață de 2 000,00 mp;

19. teren proprietate privată a numiților BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, înscris în C.F. nr. 77345 Zalău, nr. cad. 77345, în suprafață de 1 516,00 mp;

20. teren proprietate privată a numiților POPA EVA MARIA, BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, GHIURUȚAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 66806 Zalău, nr. cad. 66806, în suprafață de 586,00 mp;

21. teren proprietate privată a numiților NAGY TIBOR ISTVAN și soția NAGY ANNA MARIA, înscris în C.F. nr. 63602 Zalău, nr. cad. 63602, în suprafață de 1 200,00 mp;

22. teren proprietate privată a numitei GHIURUȚAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 66805 Zalău, nr. cad. 66805, în suprafață de 1 093,00 mp;

23. teren proprietate privată a numiților VLAICU MIHAI IOAN și soția VLAICU LUCIA DANA, înscris în C.F. nr. 68400 Zalău, nr. cad. 68400, în suprafață de 800,00 mp;

24. teren proprietate privată a numiților POPA EVA MARIA, JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, VLAICU MIHAI IOAN și soția VLAICU LUCIA DANA, CIURBE VASILE ANDREI,

CIURBE MĂDĂLINA MARIA, înscris în C.F. nr. 68401 Zalău, nr. cad. 68401, în suprafață de 569,00 mp;

25. teren proprietate privată a numiților PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, înscris în C.F. nr. 68402 Zalău, nr. cad. 68402, în suprafață de 1 601,00 mp;

26. teren proprietate privată a numiților JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, înscris în C.F. nr. 68403 Zalău, nr. cad. 68403, în suprafață de 1 600,00 mp;

27. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58617 Zalău, nr. cad. 58617, în suprafață de 750,00 mp;

28. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58621 Zalău, nr. cad. 58621, în suprafață de 140,00 mp;

29. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58622 Zalău, nr. cad. 58622, în suprafață de 839,00 mp;

30. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58623 Zalău, nr. cad. 58623, în suprafață de 800,00 mp;

31. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58624 Zalău, nr. cad. 58624, în suprafață de 1 000,00 mp;

32. teren proprietate privată a numiților POP SORIN GABRIEL și soția POP ADRIANA MARIANA, înscris în C.F. nr. 58618 Zalău, nr. cad. 58618, în suprafață de 1 000,00 mp;

33. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58619 Zalău, nr. cad. 58619, în suprafață de 1 000,00 mp.

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată nord-est, nord-vest și sud de proprietăți private, iar la sud-est și parțial sud-vest de str. Cerbului.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru etapele I și II: Alexandru-Marian Radu din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon 0260/610550, int. 136;

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

- CU nr. 749 din 30.07.2024 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 12 din 26.09.2024;

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 18.12.2024- 24.01.2025.

În data de 18.12.2024 s-a emis anunțul public nr. 101735 cu privire la intenția beneficiarului PĂRĂU SERGIU-VALENTIN pentru elaborarea unui Plan Urbanistic

Zonal (P.U.Z.) pentru „**REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT**”, situat în mun. Zalău, **str. Cerbului, 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 18.12.2024 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 10.01.2025 inclusiv, 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 24.01.2025.

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

Etapă II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 26.02.2025-03.04.2025.

S-a întocmit anunțul public nr. 15527 din 26.02.2025 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 26.02.2025 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 26.02.2025, 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 19.03.2025 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă.

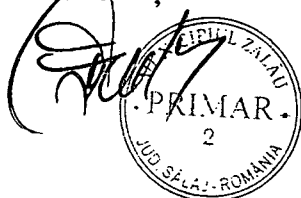
Astfel, **cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat

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 P.U.Z. pentru „REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT”, situat în mun. Zalău, str. Cerbului, FN.

VICEPRIMAR

Călin-Cristian

FORT



ARHITECT-ȘEF

arh. Elena-Mădălina

CÎMPEAN

ȘEF SERVICIU

Alexandru-Marian

RADU

Întocmit,

Ing. Alexandra Florina

LAZAR

Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA

Județul SĂLAJ

Primăria Municipiului ZALĂU

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de PĂRĂU SERGIU-VALENTIN cu domiciliul în jud. Sălaj, com. Bocșa, sat Câmpia, nr. 106, telefon 0747 112 405, înregistrată la nr. 33591 din 29.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 28.05.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru „REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Cerbului, F.N., pentru imobilul constituit din 33 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 39 486,00 mp, aflate parțial în intravilan (37 623,00 mp), parțial în extravilanul mun. Zalău (1 863,00 mp).

Inițiator: PĂRĂU SERGIU-VALENTIN în calitate de reprezentant, cu domiciliul în jud. Sălaj, com. Bocșa, sat. Câmpia,

Proiectant: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Matei Basarab, nr. 19B

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Paul POP

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. Cerbului și este constituit din 33 de terenuri, în suprafață totală de 39 486,00 mp, din care 37 623,00 mp în intravilan și 1 863,00 mp în extravilan, după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților BRÎNDUȘAN GABRIEL IONUȚ, înscris în C.F. nr. 75456 Zalău, nr. cad. 75456, în suprafață de 852,00 mp;
2. teren proprietate privată a numitei MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 75457 Zalău, nr. cad. 75457, în suprafață de 852,00 mp;
3. teren proprietate privată a numitei MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 75458 Zalău, nr. cad. 75458, în suprafață de 800,00 mp;
4. teren proprietate privată a numitei BEKSI SORINA, înscris în C.F. nr. 77579 Zalău, nr. cad. 77579, în suprafață de 2 000,00 mp;

5. teren proprietate privată a numitei BEKSI SORINA, înscris în C.F. nr. 77578 Zalău, nr. cad. 77578, în suprafață de 504,00 mp;
6. teren proprietate privată a numiților TORJE ONUȚE DIONISIU DUMITRU și soția TORJE ONUȚE FLORICA, PĂRĂU SERGIU VALENTIN , COSTINA CRISTIAN IULIAN și soția COSTINA IULIA ANITA, VEGH ROBERT ȘANDOR, BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, JELER BEKSI CRISTINA TIMEA, BEKSI SORINA, BEKSI MIHAI ROBERT, MAXIM IOANA AURELIA, NOJE VICTOR și soția NOJE ANCA MARIA, DANCIU DANIEL IONUȚ, înscris în C.F. nr. 63626 Zalău, nr. cad. 63626, în suprafață de 2 392,00 mp, din care 1 598,00 mp în intravilan și 794,00 mp în extravilan;
7. teren proprietate privată a numiților TORJE ONUȚE DIONISIU DUMITRU și soția TORJE ONUȚE FLORICA, înscris în C.F. nr. 63827 Zalău, nr. cad. 63827, în suprafață de 1 500,00 mp;
8. teren proprietate privată a numiților DANCIU DANIEL IONUȚ și soția DANCIU ALINA MARIA, înscris în C.F. nr. 63828 Zalău, nr. cad. 63828, în suprafață de 1 300,00 mp;
9. teren proprietate privată a numiților NOJE VICTOR și soția NOJE ANCA MARIA, înscris în C.F. nr. 77581 Zalău, nr. cad. 77581, în suprafață de 1 248,00 mp;
10. teren cu anexa gospodărească a exploatației agricole, proprietate privată a numiților BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, înscris în C.F. nr. 77580 Zalău, nr. cad. 77580, în suprafață de 1 539,00 mp;
11. teren proprietate privată a numitului PĂRĂU SERGIU VALENTIN, înscris în C.F. nr. 63830 Zalău, nr. cad. 63830, în suprafață de 1 000,00 mp;
12. teren proprietate privată a numiților RUSU IONUȚ și MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 66749 Zalău, nr. cad. 66749, în suprafață de 1 213,00 mp;
13. teren proprietate privată a numiților BARTI EDITH RITA și soțul BARTI ANDREI GAVRIL, înscris în C.F. nr. 63768 Zalău, nr. cad. 63768, în suprafață de 1 000,00 mp;
14. teren proprietate privată a numiților TUNYOGI ALBERT FLORIAN și soția TUNYOGI ZSOFIA, înscris în C.F. nr. 62579 Zalău, nr. cad. 62579, în suprafață de 1 500,00 mp;
15. teren proprietate privată a numiților VEGH ROBERT și soția VEGH ANDREA, înscris în C.F. nr. 61894 Zalău, nr. cad. 61894, în suprafață de 1 400,00 mp;
16. teren proprietate privată a numiților TUNYOGI ALBERT FLORIAN și soția TUNYOGI ZSOFIA, VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, NAGY TIBOR ISTVAN și soția NAGY ANNA MARIA, BARTI EDITH RITA și soțul BARTI ANDREI GAVRIL, BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, BREJE ALIN ADRIAN și soția BREJE LĂCRIMIOARA DANIELA, BOGDAN ANA MARIA și soțul BOGDAN

CĂLIN ALEXANDRU, TALOȘ ADRIAN CRISTIAN și soția TALOȘ DIANA MARCELA, TALOȘ VASILE GABRIEL, VLAICU LUCIA DANA și soțul VLAICU MIHAI IOAN , PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, CIURBE VASILE ANDREI și soția CIURBE MĂDĂLINA MARIA, KISS EMOKE MATILD și soțul KISS TIBOR, CULCEAR FLORINA ADRIANA și soțul CULCEAR ALIN VIOREL, RUSU IONUȚ, MAXIM IOANA AURELIA, înscris în C.F. nr. 62577 Zalău, nr. cad. 62577, în suprafață de 2 474,00 mp, din care 1 405,00 mp în intravilan și 1 069,00 mp în extravilan;

17. teren proprietate privată a numiților VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, înscris în C.F. nr. 61895 Zalău, nr. cad. 61895, în suprafață de 1 418,00 mp;
18. teren proprietate privată a numiților VEGH SANDOR ATTILA și soția VEGH CARMEN DANA, înscris în C.F. nr. 63363 Zalău, nr. cad. 63363, în suprafață de 2 000,00 mp;
19. teren proprietate privată a numiților BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, înscris în C.F. nr. 77345 Zalău, nr. cad. 77345, în suprafață de 1 516,00 mp;
20. teren proprietate privată a numiților POPA EVA MARIA, BANEA SERGIU FLAVIU și soția BANEA MARIA STELIANA, GHIURUȚAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 66806 Zalău, nr. cad. 66806, în suprafață de 586,00 mp;
21. teren proprietate privată a numiților NAGY TIBOR ISTVAN și soția NAGY ANNA MARIA, înscris în C.F. nr. 63602 Zalău, nr. cad. 63602, în suprafață de 1 200,00 mp;
22. teren proprietate privată a numitei GHIURUȚAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 66805 Zalău, nr. cad. 66805, în suprafață de 1 093,00 mp;
23. teren proprietate privată a numiților VLAICU MIHAI IOAN și soția VLAICU LUCIA DANA, înscris în C.F. nr. 68400 Zalău, nr. cad. 68400, în suprafață de 800,00 mp;
24. teren proprietate privată a numiților POPA EVA MARIA, JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, VLAICU MIHAI IOAN și soția VLAICU LUCIA DANA, CIURBE VASILE ANDREI, CIURBE MĂDĂLINA MARIA, înscris în C.F. nr. 68401 Zalău, nr. cad. 68401, în suprafață de 569,00 mp;
25. teren proprietate privată a numiților PEȘTELEU FLORIN și soția PEȘTELEU SIMONA GAROFIȚA, înscris în C.F. nr. 68402 Zalău, nr. cad. 68402, în suprafață de 1 601,00 mp;
26. teren proprietate privată a numiților JULA FLORIAN și soția JULA RODICA, înscris în C.F. nr. 68403 Zalău, nr. cad. 68403, în suprafață de 1 600,00 mp;
27. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58617 Zalău, nr. cad. 58617, în suprafață de 750,00 mp;

28. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58621 Zalău, nr. cad. 58621, în suprafață de 140,00 mp;
29. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58622 Zalău, nr. cad. 58622, în suprafață de 839,00 mp;
30. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58623 Zalău, nr. cad. 58623, în suprafață de 800,00 mp;
31. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58624 Zalău, nr. cad. 58624, în suprafață de 1 000,00 mp;
32. teren proprietate privată a numiților POP SORIN GABRIEL și soția POP ADRIANA MARIANA, înscris în C.F. nr. 58618 Zalău, nr. cad. 58618, în suprafață de 1 000,00 mp;
33. teren proprietate privată a numitului CSORTAN SZILAGYI GYORGY, înscris în C.F. nr. 58619 Zalău, nr. cad. 58619, în suprafață de 1 000,00 mp.

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată nord-est, nord-vest și sud de proprietăți private, iar la sud-est și parțial sud-vest de str. Cerbului.

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

- **UTR: L1** - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
 - **regim de construire** - locuințe 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.
- **UTR: EX2** - zonă situată în afara teritoriului intravilan (EX), rezervată pentru activități agricole;
 - **regim de construire:** construcții pentru activități agricole; rețele tehnico-edilitare; construcții cu destinație militară; captări și rezervoare de apă; căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației; supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri etc; spații verzi amenajate; lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

- **funcțiuni predominante** – anexe ale exploatațiilor agricole;
- H_{max} = fără reglementări aprobate prin PUG;
- $P.O.T._{max}$ = fără reglementări aprobate prin PUG;
- $C.U.T._{max}$ = fără reglementări aprobate prin PUG;
- **retragerea minimă față de aliniament** - fără reglementări aduse prin PUG;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - fără reglementări aduse prin PUG;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - fără reglementări aduse prin PUG.

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

- **UTR: L1** - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
 - **regim de construire** - locuințe 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;
 - **circulații și accese** - se propune o sistematizare a circulațiilor auto și pietonale, cu un profil de 11 m pentru strada Cerbului, iar profilul străzilor înscrise în CF nr. 63626, 62577 și 68401 Zalău se va lărgi pentru a forma o secțiune de 8,0 m pentru fiecare dintre căile de circulație enumerate anterior, pentru a se asigura accesul către drumul public (str. Cerbului).
 - **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
- **UTR: EX2** - zonă situată în afara teritoriului intravilan (EX), rezervată pentru activități agricole;
 - **regim de construire:** construcții pentru activități agricole; rețele tehnico-edilitare; construcții cu destinație militară; captări și rezervoare de apă; căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; indicatoare de semnalizare a

circulației și alte dotări pentru siguranța circulației; supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri etc; spații verzi amenajate; lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

- **funcțiuni predominante** – anexe ale exploatațiilor agricole;
- **H_{max}** = fără reglementări aprobate prin PUG;
- **P.O.T._{max}** = fără reglementări aprobate prin PUG;
- **C.U.T._{max}** = fără reglementări aprobate prin PUG;
- **retragerea minimă față de aliniament** - fără reglementări aduse prin PUG;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - fără reglementări aduse prin PUG;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - fără reglementări aduse prin PUG.
- **circulații și accese** - profilele de străzi propuse pentru imobilele înscrise în CF nr. 62577 și 63626, ce se află parțial în extravilan, vor putea fi continuate în prelungirea acestora pe drumurile de exploatație agricolă;
- **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 28.05.2025, 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;
- Pe parcelele care au lățimea mai mare decât adâncimea acestora se recomandă edificarea de locuințe cuplate/înșiruite;

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. 749 din 30.07.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,
Călin-Cristian FORT



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