

115

**MUNICIPIUL ZALĂU****PRIMAR**

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

PRIMAR**AVIZAT
SECRETAR GENERAL****PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul de aprobare nr. 82024/16.10.2025 al Primarului Municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 82166/17.10.2025 al Direcției Urbanism – Arhitect Șef, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 850/03.09.2024, cu valabilitate până la data de 03.09.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 82166/17.10.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 81982/16.10.2025, nr., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 6/28.05.2025;

În conformitate cu prevederile art. 25, art. 32 alin.(1) lit. d), art. 45 lit. c), art. 48, art. 49, art. 50, art. 56 alin.(6), art. 57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, 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 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

În temeiul prevederilor Legii 52/2003 republicată privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În baza art.129 alin.(2) lit. c) și alin.(6) lit. c), art. 139 alin.(3) lit. e), art. 196 lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – PENTRU CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE

Om
jur
dec
urb
con
dr om

AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, pe teren proprietate privată, în suprafață de 7020 mp, înscris în CF nr. 66879 Zalău, nr. cad. 66879, situat în intravilanul Municipiului Zalău, strada Șoseaua Ocolitoare, FN, beneficiar Negrean Aurica, *documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu 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 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

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 și amenajarea teritoriului.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PRIMAR,
Florin Florian

Voturi: _____ „pentru”
_____ „împotrivă”
_____ „abțineri”

Întocmit DAP/SJ/LLN -1 ex.
Consilier juridic Lavinia Lazar



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. 82024 din 16.10.2025

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”

situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, FN, pentru imobilul constituit teren proprietate privată a dnei NEGREAN AURICA, în suprafață de 7 020,00 mp, din care 270 mp pășune și 6 750 mp arabil, înscris în C.F. nr. 66879 Zalău cu nr. cad. 66879.

Conform art. 48, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

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 activități productive (A), subzonă activități productive și servicii (UTR A2).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) -UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii; obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim 50 mp ADC. Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială. 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. Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații.

2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010). Pentru amplasarea construcțiilor față de unitățile industriale SC Silcotub SA și SC Michelin România SA se stabilește o zonă de protecție cu interdicere totală de construire pentru locuințe individuale sau colective, locuințe de serviciu sau protocol și locuințe destinate personalul de supraveghere și întreținere. Zona de protecție stabilită este de 100 m între limita de proprietate a SC Silcotub SA și SC Michelin România SA, existent în acest moment și cea mai apropiată parte a construcțiilor cu destinația de locuire permanent sau temporară. **UTILIZĂRI INTERZISE:** locuire individuală și colectivă; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului; se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m. Loturile existente, care nu corespund prezentului regulament, sunt menținute cu obligativitatea întocmirii documentației tip PUD în vederea detalierii soluției, propuse și a demonstrării unei conformări cu prezentul Regulament Local de Urbanism. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10,00 metri. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00m. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate 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. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 3E^*$ (15 m la cornișă/atic), * cu excepția instalațiilor tehnologice. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. 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.

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. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații 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 a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Spațiul verde se va asigura conform prevederilor H.G. 525/1996 în funcție de tipul de construcții.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0,50 m. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 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 de Detaliu (P.U.D.) pentru „**CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, FN**, constituit din teren proprietate privată a dnei NEGREAN AURICA, în suprafață de 7 020,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

Prin planul urbanistic de detaliu se propune construirea a două hale metalice pentru vulcanizare auto, în suprafață construită de 593,45 mp fiecare, cu regim înălțime parter.

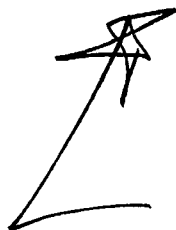
- **funcțiuni predominante** – activități productive și servicii;
- **H_{max}**= Regimul de înălțime este Parter, cu dimensiunile maxime în plan de 30.48 x 19.47 m, având traveile de 6.00 m și deschiderea de 19.00 m.;
- **P.O.T._{max}** = 16,91%;
- **C.U.T._{max}** = 0,17 mp S_{dc} / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - H/2 (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 4,00 m față de una din laturile parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** – în toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare;

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 solicităm 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. 82166 din 17.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”

situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, FN, pentru imobilul constituit teren proprietate privată a dnei NEGREAN AURICA, în suprafață de 7 020,00 mp, din care 270 mp pășune și 6 750 mp arabil, înscris în C.F. nr. 66879 Zalău cu nr. cad. 66879.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 82024 din 16.10.2025 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

- Conform art. 48, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate, 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 activități productive (A), subzonă activități productive și servicii (UTR A2).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) -UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc; producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii; obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim

50 mp ADC. Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială. 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. Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații.

2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010). Pentru amplasarea construcțiilor față de unitățile industriale SC Silcotub SA și SC Michelin România SA se stabilește o zonă de protecție cu interdicere totală de construire pentru locuințe individuale sau colective, locuințe de serviciu sau protocol și locuințe destinate personalul de supraveghere și întreținere. Zona de protecție stabilită este de 100 m între limita de proprietate a SC Silcotub SA și SC Michelin România SA, existent în acest moment și cea mai apropiată parte a construcțiilor cu destinația de locuire permanent sau temporară. **UTILIZĂRI INTERZISE:** locuire individuală și colectivă; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, spații destinate sportului și agrementului; se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m. Loturile existente, care nu corespund prezentului regulament, sunt menținute cu obligativitatea întocmirii documentației tip PUD în vederea detalierii soluției propuse și a demonstrării unei conformări cu prezentul Regulament Local de Urbanism. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10,00 metri. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale

parcele la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00m. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare..

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate 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. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Locurile de parcare se vor amenaja conform H.G. 525/1996.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max} = D + P + 3E^*$ (15 m la cornișă/ atic), * cu excepția instalațiilor tehnologice. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. 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.

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. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații 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 a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Pentru îmbunătățirea

microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului, peste minimum necesar pentru accesuri. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Spațiul verde se va asigura conform prevederilor H.G. 525/1996 în funcție de tipul de construcții. ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0,50 m. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - P.O.T.max=70%; C.U.T.max=2,80 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 de Detaliu (P.U.D.) pentru **„CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, FN, constituit din teren proprietate privată a dnei NEGREAN AURICA, în suprafață de 7 020,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Zalău.

Indici urbanistici propuși prin P.U.D.:

- P.O.T. _{propos} = 16,91%; C.U.T. _{propos} = 0,19;
- **H_{max}**= Regimul de înălțime este Parter, cu dimensiunile maxime în plan de 30.48 x 19.47 m, având traveile de 6.00 m și deschiderea de 19.00 m.;
- **P.O.T. _{max}** = 16,91%;
- **C.U.T. _{max}** = 0,17 mp S_{dc} / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - H/2 (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 4,00 m față de una din laturile parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** – în toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare;

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice în conformitate cu prevederile menționate la art. 25 și Anexa 4 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea *Regulamentului general de urbanism*, republicat, cu modificările și completările ulterioare. 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 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

Accese pietonale

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Circulații, accese, parări și garaje

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.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, supateran, cu respectarea prevederilor instituite prin Anexa 4 la HG nr. 525/1996 pentru *aprobarea Regulamentului general de urbanism*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor locale și a prevederilor menționate la art. 9¹ de la pct. II.2 din RLU aferent PUG aflat în vigoare.

Deșeurile menajere

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

Asigurarea utilităților

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de *Reglementări edilitare*. Proiectul va respecta prescripțiile menționate în avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă, energie electrică. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran. Bransamentele vor ține seamă de

¹ art. 9 – Staționarea autovehiculelor

condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

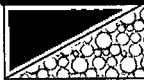
Alimentarea cu apă se va realiza din putul sapat existent, pentru asigurarea apei necesare obiectivului. Conducta de alimentare Ø 32 mm se va monta subteran sub adâncimea de îngheț (0,80 m) și va fi protejată în strat de nisip de 25 cm grosime. Prin această conductă se vor alimenta consumatorii din interiorul cladirilor.

Canalizarea menajeră și ape pluviale va fi realizată prin evacuarea apelor uzate: prin rețea proprie pana la bazin vidanjabil propus pe amplasament ; Apele pluviale de pe suprafata platformei auto (betonata/asfaltata) vor fi preluate si trecute printr-un separator de produse petroliere si apoi descarcate in bazinul vidanjabil propus.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin surse proprii, utilizând centrală termică electrică.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL:

	TEREN AFERENT	SUPRAFATA			
		EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
	CONSTRUCTII PROPUSE PE TERENUL STUDIAT	0,00	0,00	1 186,90	16,91
	PLATFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, P.G.	0,00	0,00	4 076,35	58,07
	SP. VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	1 756,75	25,02
	SP. VERZI NEAMENAJATE	7 020,00	100,00	0,00	0,00
	TOTAL	7 020,00	100,00	7 020,00	100,00

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 alcătuit în prezent din teren proprietate privată a numitei NEGREAN AURICA, înscrise în C.F. nr. 66879 Zalău cu nr. cad. 66879 (S=7 020,00 mp), cu acces din str. Șoseaua Ocolitoare- Centură.

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

UTR A2: P.O.T. _{max.} = 70,00%; C.U.T. _{max.} = 0,90.

$$H_{\max} = D + P + 2E * (10 \text{ m la cornișă/atic})$$

Indici urbanistici propuși prin P.U.D.:

UTR A2: P.O.T. _{max.} = 16,91%; C.U.T. _{max.} = 0,19.

- **funcțiuni predominante** – activități productive și servicii;
- **H_{max}**= Regimul de inaltime este Parter, cu dimensiunile maxime in plan de 30.48 x 19.47 m, avand traveile de 6.00 m si deschiderea de 19.00 m.;
- **P.O.T. _{max}** = 16,91%;

- **C.U.T.** $\max = 0,17 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren};$
- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - $H/2$ (măsurat la cornișă) dar nu mai puțin de 4,00 m față de una din laturile parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** – în toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare;

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de zonă de activități productive și servicii. Conform regulamentului se acceptă construirea de construcții aferente activităților industriale productive și servicii. Complementar funcțiunilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi.

Documentația tehnică - proiect nr. 09/2024 întocmit de S.C. ARC ATELIER S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Corneliu Ștefan Zebacinski - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 009–2000* elaborat de MLPAT².

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 850 din 03.09.2024, cu valabilitate până la data de 03.09.2026, emis în scopul declarat pentru: „ÎNTOCMIRE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 850 din 03.09.2025, cu valabilitate până la data de 03.09.2026;
- Extras de Carte Funciară, proprietate privată a numitei NEGREAN AURICA, pentru terenul înscris cu nr. cad. 66879 în C.F. nr. 66879 Zalău, în suprafață de 7 020,00 mp;
- Avizul arhitectului-șef nr. 6 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. 50 din 11.12.2024 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Acord/ punctu de vedere- Favorabil, emis de către Citadin Zalau S.R.L.
- Aviz de amplasament nr. 242/ 15.01.2025 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060241003928 din 10.10.2024 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;
- Aviz tehnic nr. AFO886783/35622 din 20.10.2025 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

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

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 335 din 25.11.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 212 din 23.09.2024 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 91941 din 30.10.2024 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 91941 din 22.10.2024;

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SJ-64 din 04.11.2024 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 947501 din 06.10.2024 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 357 din 2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Avizul geotehnic preliminar întocmit de către ing. geolog Lăpuște Dragoș-Gelu (DRA GEOFOR S.R.L.);

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 factura nr. 1041349 din 23.10.2025.

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

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și (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 proiect de hotărâre inițiat.

VICEPRIMAR

Călin Cristian



ARHITECT-ŞEF

arh. Elena-Mădălina

CÎMPEAN

ŞEF SERVICIU

Alexandru-Marian

RADU

Întocmit,

ing. Alexandra Florina

LAZAR



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. 81982 din 16.10.2025

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

„CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ŞI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”

situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare, FN, pentru imobilul constituit din teren în suprafață totală de 7 020 mp (din care 270,00 mp pășune și 6 750,00 mp în arabil), proprietate privată a dnei NEGREAN AURICA, înscris în C.F. nr. 66879, Zalău cu nr. cad. 66879.

Beneficiar: NEGREAN AURICA cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,

Având în vedere prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/ 2010 de aprobare a *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, s-a finalizat prima etapă de informare și consultare a publicului, respectiv etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării documentației.

Amplasament

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a dnei NEGREAN AURICA, în suprafață totală de 7 020,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Zalău, înscris cu nr. cad. 66879 în C.F. nr. 66879 Zalău, în suprafață de 7 020,00 mp;

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru etapa I: 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. 850 din 03.09.2024 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul arhitectului-șef nr. 6 din 28.05.2025;

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.D.: 14.02.2025-10.03.2025.

În data de 14.02.2025 s-a emis anunțul public nr. 12231 cu privire la intenția beneficiarului NEGREAN AURICA pentru elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „**CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**”, situat în mun. Zalău, **str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, FN.**

Acest anunț public a fost afișat în data de 17.02.2025 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 17.02.2025 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 27.02.2025 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 10.03.2025.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.D.: 18.03.2025-14.04.2025.

S-a întocmit anunțul public nr. 22120 din 18.03.2025 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 19.03.2025 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.D.

După publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 17.02.2025, 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 14.04.2025 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-a prezentat niciun cetățean interesat de aceasta documentație.

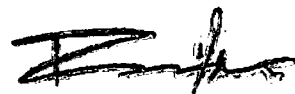
Astfel, cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat 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 „CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”, situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare- Centură, FN.

VICEPRIMAR
Călin-Cristian
FORȚ
MUNICIPIUL ZĂLAU
JUDEȚUL SAU
ROMÂNIA

ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU



Întocmit,
ing. Alexandra-Florina
LAZAR



Formular F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

ROMÂNIA

Județul SĂLAJ

Primăria Municipiului ZALĂU

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de d-na NEGREAN AURICA cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău, înregistrată cu nr. 29975 din 11.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 6 din 28.05.2025

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru „CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., constituit din teren proprietate privată, în suprafață de 7 020,00 mp, situat în intravilanul mun. Zalău.

Inițiator: NEGREAN AURICA, cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău

Proiectant: S.C. ARC ATELIER S.R.L. cu sediul în județul Cluj, loc. Florești, str. Valea Gârboului, nr. 2E

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

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de activități productive A, subzonă activități productive și servicii UTR A2.

Amplasamentul studiat este constituit din teren situat în intravilanul mun. Zalău, în suprafață de 7 020,00 mp, înscris cu nr. cad. 66879 în C.F. nr. 66879 Zalău, proprietate privată a numitei NEGREAN AURICA. Zona studiată prin P.U.D. este delimitată la nord, sud și vest de proprietăți private, iar la est de Șoseaua Ocolitoare - Centură.

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

- **UTR: A2** - subzonă activități productive și servicii;
- **regim de construire** - activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc;

producție manufacturieră; unități de alimentație publică; servicii comerciale; parcaje la sol și multietajate; spații pietonale; spații verzi plantate; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii; obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale. Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=1.000,00$ mp și un front la stradă de minim 15 m.

- **funcțiuni predominante** – activități industriale productive și de servicii;
- $H_{max} = D+P+3E^*$ (15 m la cornișă/ atic), *cu excepția instalațiilor tehnologice.
- **P.O.T.** $_{max} = 70\%$;
- **C.U.T.** $_{max} = 2,80$ mp S_{dc} / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare;

Prevederi P.U.D. propuse:

- **retragerea minimă față de aliniament** - 10,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - 4,00 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - 6,00 m;
- **circulații și accese** - se propune realizarea unui acces auto din Șoseaua Ocolitoare de Centură.
- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar. Rețelele de apă, canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietatea publică.

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 de detaliu elaborat în scopul de „CONSTRUIRE HALE METALICE VULCANIZARE AUTO, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” pentru imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N, constituit din teren în suprafață de 7 020,00 mp, înscris

cu nr. cad. 66879 în C.F. nr. 66879 Zalău, proprietate privată a numitei NEGREAN AURICA.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 850 din 03.09.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,

Călin-Cristian FORȚ



Întocmit
p. Arhitect-șef
Șef Serviciu,

arh. Alexandru-Marian RADU