



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire imobile cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale” situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, beneficiar Ilea George Bogdan și soția Ilea Cristina Iulia

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 26100 din 31.03.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 26101 din 31.03.2023 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 663 din 19.07.2022, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 26101 din 31.03.2023;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 23133 din 22.03.2023, nr., precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 15.03.2023;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire imobile cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale” situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, inițiată și finanțată de beneficiarii Ilea George Bogdan și soția Ilea Cristina Iulia, documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a „*Plan urbanistic zonal pentru construire imobile cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejurimi teren, realizare branșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale*” situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, beneficiar Ilea George Bogdan și soția Ilea Cristina Iulia este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

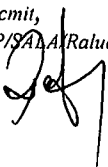
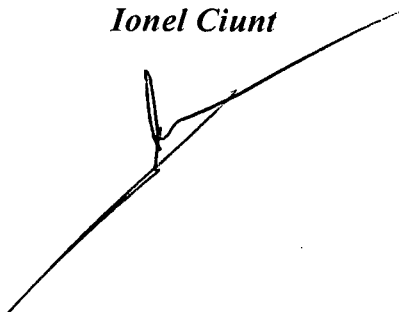
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

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

PRIMAR,
Ionel Ciunt





MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 26100 din 31.03.2023

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PÂRCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRÂNSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp.

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

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Utilizări admise: locuințe individuale mici, izolate; Utilizări admise cu condiții: servicii profesionale din categoria celor liberele cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; anexe gospodărești cu condiția realizării acestora din

materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.). Caracteristici ale parcelelor: frontul la strada minim va fi de 12,0 m, iar suprafata minima a unei parcele construibile este de 650 mp.; fac exceptie cazurile in care parcelele existente la data aprobarii PUZ au o suprafata minima de 500 mp; cladirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m, respectand aliniamentul existent. Retragera de la limitele laterale minim 1,00 m, cu respectarea Codului Civil; se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil cat si prevederile art. 612 - 615. Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-i deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat; se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3,0 m; parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4,00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta; Inaltimea admisibila: max. D+P+M sau D+P+1; procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20%; coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): $CUT_{maxim} = 0,50 \text{ mp Adc/mp teren}$. Imprejmuirea la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala recomandata de 1,80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu; intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.10 m. Autorizarea executarii constructii lor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituita, conform destinatiei constructiei si numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrice (H.G.nr. 525/1996).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de *imobile cu funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit.*

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+2E+Er, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de 15,00 m.

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

Initiator
Primarul Municipiului Zalău,



DU-AS-SUAT/H/2EX



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 26101 din 31.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATII, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);
- Prevederile art. 47, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Amplasamentul - Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Utilizări admise: locuințe individuale mici, izolate; Utilizări admise cu condiții: servicii profesionale din categoria celor libere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; anexe gospodărești cu condiția realizării acestora din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foisoare, etc.). Caracteristici ale parcelelor: frontul la stradă minim va fi de 12,0 m, iar suprafața minimă a unei parcele construibile este de 650 mp.; fac excepție cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au o suprafață minimă de 500 mp; clădirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m, respectând aliniamentul existent. Retragera de la limitele laterale minim 1,00 m, cu respectarea Codului Civil; se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil cât și prevederile art. 612 -615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-i deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat; se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m; parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută; Înălțimea admisibilă: max. D+P+M sau D+P+1; procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20%; coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): $CUT_{maxim} = 0,50 \text{ mp ADC/mp teren}$. Împrejmuirea la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu; între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sarmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m. Autorizarea executării construcțiilor lor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G.nr. 525/1996).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de *imobile cu funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*.

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+2E+Er, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de 15,00 m.

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.= 2.813,00 mp.

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %

C.U.T. max. existent LV1 = 0,50

R_H max. existent = $D+P+1E$

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %

C.U.T. max. propus FM"ILEA" = 1,80

R_H max. propus = $S/D+P+2E+E_r$

H_{max} propus = 15 m - la cornișă/ streașină .

Accesul pietonal și auto .

Accesuri carosabile:

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din strada Kossuth Lajos.

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor întocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal.

Accesuri pietonale:

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățimea liberă de minim 1,50 m și înălțimea de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profilul longitudinal max. 5%/ în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm.

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Parcaje:

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectandu-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi pozitionate în proximitatea intrărilor.

Este interzisă parcarea și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (căi de circulație, spații verzi, etc).

Deșeurile menajere. Gunoiul menajer se va colecta selectiv în containere din PVC și se va transporta periodic prin unitatea specializată la rampa de gunoi.

Asigurarea utilităților:

Zona dispune de echipare tehnico-edilitară completă, astfel că se vor prevedea următoarele rețele exterioare necesare asigurării cu utilități a imobilului:

Alimentare cu apă:

Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de utilități, prin urmare alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va asigura prin racordarea la utilitățile urbane din zona de apă existentă. La intrarea în clădiri se va monta un apometru general, conform avizului regiei locale de distribuție, urmând mai apoi a se monta contoare individuale pentru fiecare spațiu/apartament.

Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200/250 mm. 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 asigura 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. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 315 și 400 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere 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 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 pantă.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție conectate în buclă.

Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică prin branșamente individuale realizate în cabluri armate pozate subteran și blocuri de măsură și protecție, amplasate la limita de proprietate.

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.

Telecomunicații:

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă. Beneficiarii investiției vor încheia un contract cu o firmă specializată pentru asigurarea accesului la telefonie și internet.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Amplasamentul investiției propuse este situat în intravilanul municipiului Zalău, strada Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N., teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp.

Indici urbanistici existenți și propuși:

Bilanț teritorial:

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %

C.U.T. max. existent LV1 = 0,50

R_Hmax. existent = D+P+1E

- Suprafața totală de teren: St.= 2.813,00 mp.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de *imobile cu funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*.

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+2E+Er, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de 15,00 m.

Se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %

C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80

R_Hmax. propus = S/D+P+2E+Er

H_{max} propus = 15 m - la cornișă/ streșină .

Indici urbanistici admiși:

P.O.T. max. admis = 35,00 %

C.U.T. max. admis = 1,80

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea a unităților comerciale si de servicii / locuire.

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE „ILEA” - Subzona Funcțiunilor Mixte „Ilea” (FM,„ILEA”)

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial si de servicii la nivelul demisolului/parterului si apartamente de locuit la parter, respectiv la etajele 1,2 si 3.

- Locuințe colective (apartamente de locuit);
- Spații comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerț si pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere si grupuri sanitare;
- Agenții imobiliare, întreținere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Posta si telecomunicații (releu infastructura);
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Centre de recreere si sport in spații acoperite si descoperite;
- Spații pentru târguri si expoziții;
- Alimentație publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetărie, cafenea, bar;
- Birouri
- Funcțiuni specifice zonei etc.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: locuințe individuale/cuplate/înșiruite, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele având minim 750,00 mp și un front la stradă de minim 20,00 m pentru locuințele colective mici, respectiv 500,00 mp pentru locuințele individuale/cuplate/insiruite și un front la stradă de minim 12,00 m.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale și față de limita posterioară de min. 5,00 m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanța de min. 10,00 m). Pentru locuințele individuale/cuplate/insiruite, se vor respecta retragerile față de limitele laterale/posterioară, respectiv distanța între acestea, potrivit prevederilor Codului Civil, cu respectarea normelor privind prevenirea și stingerea incendiilor.

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fără a afecta proprietățile învecinate.

Regimul de înălțime maxim propus este de Subsol/Demisol+Parter+3Etaje, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m.

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis - **POT = max. 35,00 %**.

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

CUT = max. 1,80 .

Documentația tehnică, proiect nr. 1/2022 întocmit de S.C. URMA PROIECT S.R.L.-Zalău, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana Nădășan, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 663/19.07.2022, cu valabilitate până la data de 19.07.2023, emis în scopul: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.

Respectiv:

- ✓ Certificatul de Urbanism nr. 663/ 19.07.2022, cu valabilitate până la data de 19.07.2023.
- ✓ Extras de Carte Funciară proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp.
- ✓ Aviz de oportunitate Nr.5 din 18.08.2022, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr.1510 din 10.10.2022;
- ✓ Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060221106953 din 10.11.2022;
- ✓ Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 2420/09.11.2022;
- ✓ Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 213994218/14.11.2022;
- ✓ Aviz Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 263/14.11.2022;
- ✓ Aviz Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr.329 din 10.11.2022.
- ✓ Aviz de Gospodărirea apelor nr. SJ-4993 din 23.11.2022 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- ✓ Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 134/18.11.2022;
- ✓ Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 1331/18.11.2022.
- ✓ Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr.1337084 din 11.11.2022;
- ✓ Aviz de începere lucrări nr. 548/ 01.11.2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj și Proces Verbal de Recepție nr. 655 / 23.11.2022;
- ✓ Decizia etapei de încadrare a planului nr. 43/23.11.2022 – Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- ✓ Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Alexandra Andreka (S.C. ZSN CARDINAL S.R.L., Orașu Nou Vii- jud. Satu Mare - 2022);

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

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

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

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

ÎNTOCMIT
Ioan Lupou



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 23133 din 22.03.2023.

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp.

- beneficiari: ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, Zalău.

Având în vedere prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin *HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, s-au finalizat primele două etape de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa pregătitoare și Etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării planului.

Amplasament

Imobil situat conform P.U.G. 2010 Zalău – P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de *imobile cu funcțiuni mixte – spatii comerciale/de servicii și apartamente de locuit*.

Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului: ing. Lupou Ioan din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0260-610550, int. 137.

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

- CU nr. 663 din 19.07.2022, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 5 din 18.08.2022;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1510 din 10.10.2022 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 5 din 18.08.2022.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 19.09.2022 – 24.10.2022.

În data de 19.09.2022 s-a întocmit Anunțul public nr. 73546 cu privire la intenția beneficiarilor, **ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, Zalău**, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE**” - situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N.,

Acest anunț public a fost afișat în 20.09.2022 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 20.09.2022 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 12.10.2022. iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 24.10.2022.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 31.10.2022 – 23.11.2022.

S-a întocmit anunțul public nr. 86909 din 31.10.2022, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 01.11.2022 la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău și a fost publicat, prin grija beneficiarului, în presa locală și a fost transmis proprietarilor de terenuri învecinate cu cea studiată prin PUZ.

Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 01.11.2022, un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019* observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la Centrul de Relații cu Publicul până în data de 23.11.2022, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și au fost înregistrate observații legate de acesta.

Au fost depuse adresele cu nr. 91783 din 16.11.2022, respectiv adresa 93631 din 23.11.2022, de către Laszlo Judit, domiciliată în Zalău, la care proiectantul a răspuns prin adresa nr. 96535 din 07.12.2022, care a fost publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism).

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor* privind documentația: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N..

VICEPRIMAR
Teodor BALAJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
ing. Ioan LUPOU

F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ ILEA GEORGE BOGDAN, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul SĂLAJ, municipiul/orașul/comuna Zalău, satul .., sectorul....., cod poștal, strada, telefon/fax, e-mail, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 6 din 15.03.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ „, PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES , AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI ” - pe terenul situat în Zalău, strada Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos) , nr. F.N.. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA IULIA, înscris în C.F. nr. 56659 Zalău, nr. cad. 56659 în suprafață de 2.813,00 mp.

Inițiator: ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA IULIA, cu domiciliul în Zalău,

Proiectant: S.C. URMA PROIECT S.R.L., cu sediul în localitatea Zalău, strada Cloșca, nr.2, județul Sălaj;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana Nădășan.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Funcțiunea dominantă a zonei este: locuințe individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Utilizări admise: locuințe individuale mici, izolate; **Utilizări admise cu condiții:** servicii profesionale din categoria celor liberale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să nu genereze transporuri grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; anexe gospodărești cu condiția realizării acestora din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foisoare, etc.). **Caracteristici ale parcelelor:** frontul la strada minim va fi de 12,0 m, iar suprafața minimă a unei parcele construibile este de 650 mp.; fac excepție cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au o suprafață minimă de 500 mp; clădirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m, respectând aliniamentul existent. Retragera de la limitele laterale minim 1,00 m, cu

respectarea Codului Civil; se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil cat si prevederile art. 612 -615. Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-i deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat; se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3,0 m; parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4,00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta; Inaltimea admisibila: max. D+P+M sau D+P+1; procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20%; coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): $CUT_{maxim} = 0,50 \text{ mp Adc/mp teren}$. Imprejmuirea la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala recomandata de 1,80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu; intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.10 m. Autorizarea executarii constructii lor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituita, conform destinatiei constructiei si numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrice (H.G.nr. 525/1996).

Indici urbanistici:

P.O.T.max=20,00%, C.U.T.max=0,50 .

Regim de înălțime: D+P+1E.

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

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat in subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

P.O.T.max=20,00%, C.U.T.max=0,50 .

Regim de înălțime: D+P+1E.

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

Funcțiunea constructiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE „ILEA” - Subzona Funcțiunilor Mixte „Ilea” (FM„ILEA”)

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial si de servicii la nivelul demisolului/parterului si apartamente de locuit la parter, respectiv la etajele 1,2 si 3.

- Locuințe colective (apartamente de locuit);
- Spatii comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerț si pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere si grupuri

sanitare;

- Agenții imobiliare, întreținere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Posta si telecomunicații (releu infastructura);
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Centre de recreere si sport în spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru târguri si expoziții;
- Alimentație publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetărie, cafenea, bar;
- Birouri
- Funcțiuni specifice zonei etc.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: locuințe individuale/cuplate/insiruite, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

Regimul de înălțime maxim propus este de Subsol/Demisol+Parter+3Etaje, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m.

- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,80;

Ca urmare a analizei documentației , de către membrii C.T.A.T.U. în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 15.03.2023 , se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (1), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 663 /19.07.2022, emis de Primăria Municipiului Zalău.

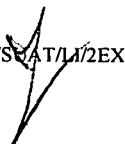
Arhitect - Șef
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu
ing. Terezia GĂVRĂ



DU-AS/SEAT/1/1/2EX





MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de Ilea George Bogdan, cu domiciliul în județul Sălaj, municipiul Zalău, înregistrată cu nr. 63117 din 11.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 5 din 18.08.2022

pentru elaborare: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N., pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N..

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Funcțiuni admise în zonă conform P.U.Z. Fermei Pomicole Meseșul:

LV1 - zona de locuințe individuale mici (cu max. D+P+M sau D+P+ 1), retrase fata de aliniament, cu regim de construire discontinuu (LV1); Utilizari admise: locuințe individuale mici, izolate; Utilizari admise cu conditii: servicii profesionale din categoria celor liberale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.

ADC, sa nu genereze transporuri grele si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; anexe gospodaresti cu conditia realizarii acestora din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.). Caracteristici ale parcelelor: frontul la strada minim va fi de 12,0 m, iar suprafata minima a unei parcele construibile este de 650 mp.; fac exceptie cazurile in care parcelele existente la data aprobarii PUZ au o suprafata minima de 500 mp; cladirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m, respectand aliniamentul existent. Retragerea de la limitele laterale minim 1,00 m, cu respectarea Codului Civil; se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil cat si prevederile art. 612 -615. Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-i deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat; se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3,0 m; parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4,00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta; Inaltimea admisibila: max. D+P+M sau D+P+1; procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20%; coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): $CUT_{maxim} = 0,50$ mp Adc/mp teren. Imprejmuirea la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala recomandata de 1,80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu; intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.10 m. Autorizarea executarii constructii lor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituita, conform destinatiei constructiei si numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrice (H.G.nr. 525/1996).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE” - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de *imobile cu funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit.*

UTR PROPUS: FM ILEA

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial si de servicii/ apartamente de locuit.

- Spații comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerț si pentru intretinere si grupuri sanitare;

- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Farmacii, servicii medicale, cabinete medicale
- Financiar bancar
- Posta si telecomunicatii;
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru targuri si expozitii;
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Locuinte colective (apartamente de locuit);
- Functiuni specifice zonei etc.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 m.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale min. 3,00 m și față de limita posterioară de min. 5,00 m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanța de min. 10,00 m).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fără a afecta proprietățile învecinate, iar spațiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situație (amenajări de spații verzi/ circulații/ etc.).

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+2E+Er, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de 15,00 m.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.

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

S teren = 2.813 mp

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %

C.U.T. max. existent LV1 = 0,50

R_Hmax. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %

C.U.T. max. propus FM"ILEA" = 1,80

R_Hmax. propus = S/D+P+2E+Er

H_{max} propus = 15 m - la cornișă/ streășină .

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

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric, se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

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

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

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz D.S.P. ;
- i) Punct de vedere I.S.U.;
- j) Aviz S.G.A.;
- k) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare;
- l) Aviz Agentia de Protectia Mediului;

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

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019, după cum urmează:*

1. Etapa pregătitoare

- pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapa elaborării propunerilor

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

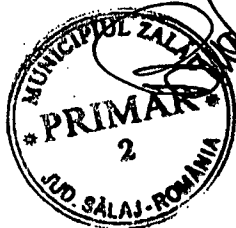
3. Etapa aprobării planului

- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);

- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiul Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 663 din 19.07.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Lupșu Ioan



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

DISPOZIȚIA nr. 1510
din10.10. 2022

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobile cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), beneficiari Ilea George-Bogdan și soția Ilea Cristina-Iulia

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 5 din 18.08.2022, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 663 din 19.07.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 78493 din 03.10.2022;

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

În temeiul art. 155, alin. (1), lit. e) și art. 196, alin. (1), lit. b), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

DISPUN

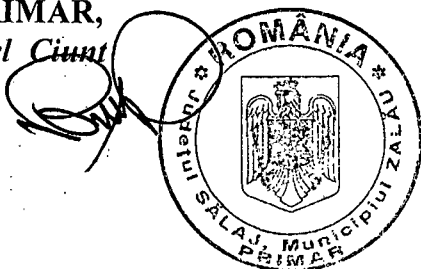
Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 5 din 18.08.2022**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobile cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), beneficiari Ilea George-Bogdan și soția Ilea Cristina-Iulia, anexat prezentei dispoziții.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef.

Art.3. Prezenta dispoziție se comunică cu:

- Primarul Municipiului Zalău;
- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Urbanism- Arhitect Șef;
- beneficiari PUZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt



DAP/SALA/GC-4ex.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 663 din 19.07.2022

În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE.

Ca urmare a cererii nr. 56917 din 18.07.2022 adresată de ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA IULIA, , cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal telefon/fax

e-mail,
Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Alexandru Ioan Cuza nr. F.N. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG , aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților Ilea George Bogdan și soția Ilea Cristina Iulia, înscris în C.F. nr. 56659 Zalău, nr. cad. 56659, în suprafață de 2.813,00 mp, teren proprietate privată a numiților Pop Gheorghe și soția Pop Maria, înscris în C.F. nr. 52020 Zalău, nr. cad. 52020, în suprafață de 1.494,00 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În C.F. 56659 la punctul B3 - întăbulare drept de servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad.2665/2, înscris în C.F. 52020 (provenită din C.F. pe hârtie nr.3348/N Zalău), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5,00 ml. În C.F. 52020 la punctul C1 - întăbulare drept de servitute de trecere în favoarea imobilului cu nr. cad.2665/1, înscris în C.F. 52021 (provenită din C.F. pe hârtie nr.570/N Zalău), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5,00 ml. La C2 - dreptul de servitute înscris în C1 se menține în favoarea proprietarilor imobilului din C.F. 56659.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, zona de locuințe individuale mici (cu max. D+P+M sau D+P+1), retrase față de aliniament, cu regim de construire discontinuu (LV1); Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a municipiului; Categoria de folosință conform C.F. 56659- arabil și conform C.F. 52020 - livadă;

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, zona de locuințe individuale mici (cu max. D+P+M sau D+P+1), retrase față de aliniament, cu regim de construire discontinuu (LV1); Utilizări admise: locuințe individuale mici, izolate; Utilizări admise cu condiții: servicii profesionale din categoria celor liberale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; anexe gospodărești cu condiția realizării acestora din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foisoare, etc.). Caracteristici ale parcelelor: frontul la stradă minim va fi de 12,0 m, iar suprafața minimă a unei parcele construibile este de 650 mp.; fac excepție cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au o suprafață minimă de 500 mp; clădirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m, respectând aliniamentul existent. Retragera de la limitele laterale minim 1,00 m, cu respectarea Codului Civil; se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil cât și prevederile art. 612 –615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat; se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m; parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută; Înălțimea admisibilă: max. D+P+M sau D+P+1; procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20%; coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim = 0,50 mp Ade/mp teren. Împrejmuirea la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu; între proprietăți, se vor realiza împrejmuiți opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996).

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|---|---|
| ☒ alimentare cu apă | ☒ gaze naturale |
| ☒ canalizare | ☒ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☒ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau sevizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; O.C.P.I. - viz de începere și recepția lucrărilor topografice; Aviz S.G.A.; Acord securitatea la incendiu; Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;

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

Studiu geotehnic;

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

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

Taxă aviz Comisia de Urbanism; Costuri conform Art. 59, alin. (2) din 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;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 33,73 lei, conform chitanței nr. 1807330101 din 18.07.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.07.2022.

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

Întocmit,
Ioan Lupou

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
.....

SECRETAR GENERAL,
.....

ARHITECT ȘEF,
.....

L.S.

ȘEF SERVICIU,
.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă