



**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

114 PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL
ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI”, pentru
imobilul situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, beneficiar Șandor
Bogdan Vlad

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 30156 din 11.04.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 30159 din 11.04.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 602 din 27.06.2023, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 30159 din 11.04.2024 al Direcției Urbanism;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 29622 din 10.04.2024, nr.....Avizul de oportunitate nr. 5 din 03.08.2023, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1595 din 13.12.2023, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 04.04.2024;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 1, lit. c, art. 47, art. 50, art. 56 și ale Anexei nr. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu dispozițiile Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPTL pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" și ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice 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, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 7 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

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 alin.1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

cm jur
ars

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, înscris în CF nr. 69405 Zalău, nr. cadastral 69405, în suprafață de 530 mp, beneficiar Șandor Bogdan Vlad, documentație prevăzută în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „*PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, înscris în CF nr. 69405 Zalău, nr. cadastral 69405, în suprafață de 530 mp, beneficiar Șandor Bogdan Vlad, 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.

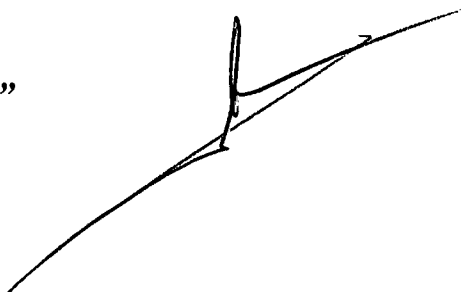
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef-Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Urbanism-Arhitect Șef- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- beneficiar PUZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt

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



Întocmit DAP/SJ 1 ex.
Andrața Moldovan





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. 30156 din 11.04.2024.

REFERAT DE APROBARE PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” - situat în Zalău, strada Szilcsai Lajos, nr. 2, pentru imobilul format din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan Vlad., înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405, în suprafață de 530,00 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 P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiuni admise în zonă (existente cf. PUG 2020):

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Funcțiunea dominantă: locuințe. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade;

suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT:** În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade

fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. 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. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max}=D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $P.O.T.max=30\%$. $C.U.T.max=0,90$ mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – „**PENTRU MODIFICAREA INDICILOR URBANSTICI**” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, pentru imobilul format din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan-Vlad, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405, în suprafață de 530 mp.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de $S/D+P+1E/ P+1E+M$, (7,50 m la cornișă/ atic).

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 să hotărască cu privire la adoptarea acestuia.

Inițiator
Primarul Municipiului Zalău,
Ionel CIUNT

~~DU-AS/SUA/PLI/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. 30159 din 11.04.2024.

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” - situat în Zalău, strada Szilcsai Lajos, nr. 2, pentru imobilul format din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan Vlad., înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405, în suprafață de 530,00 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 P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiuni admise în zonă (existente cf. PUG 2020):

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** se consideră

construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT:** În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurată 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. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max}=D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $P.O.T.max=30\%$. $C.U.T.max=0,90$ mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – „**PENTRU MODIFICAREA INDICILOR URBANSTICI**” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, pentru imobilul format din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan-Vlad, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405, în suprafață de 530 mp. Regimul de înălțime maxim admis va fi de $S/D+P+1E/ P+1E+M$.

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.= 530 mp.

P.O.T. max.existent.L1 = 30,00 %

C.U.T. max.existent.L1 = 0,90

P.O.T. max.propus.L1' = 40,00 %

C.U.T. max.propus.L1' = 1,00

Accesul pietonal și auto .

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul se va realiza din Str. Szikszai Lajos.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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.

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

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

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar 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;

Circulații, accese, parcaji și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul-pentru proiectarea parcajelor.

Se asigură minim 2 locuri de parcare.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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:

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zona, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord pentru alimentarea consumatorilor din clădire, din conducte de PEID pozate îngropat în sant pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă 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 de tip KG cu diametrul de 110/160 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate din beton și va fi prevăzut cu capac de vizitare carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Racordul de canalizare propus va fi conectat la rețeaua de canalizare existentă.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate în rețeaua de canalizare. Acoperișul clădirilor vor fi prevăzute cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct fără preepurare în rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui cămin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua strădală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă..

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzut blocul de măsură și protecție din care va fi racordat imobilul, prin cablu armat de tip cyaby pozat îngropat. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local. Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Telecomunicatii:

Racordul telefonic se va realiza la retelele existente în zonă.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98/2023, fiind alcătuit în prezent din teren intravilan în suprafață de **530,00 m²**, fiind însris în Cartea Funciară nr. 69405 având nr. cad. 69405, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat la intersecția strazilor Szikszai Lajos cu Leontin Ghergariu.

Indici urbanistici existenți:

P.O.T. max.existent.L1 = 30,00 %

C.U.T. max.existent.L1 = 0,90

Indici urbanistici propuși:

P.O.T. max.propus.L1' = 40,00 %

C.U.T. max.propus.L1' = 1,00

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

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

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

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Subzonă locuințe individuale – L1'

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective.

Funcțiunile dominante vor fi:

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale (sunt permise mai multe locuinte pe o parcelă, dispuse individual, cuplat sau insiruit, cu conditia ca acestea să se inscrie în condițiile de constructibilitate din prezentul Regulament Local de Urbanism);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- funcțiuni complementare zonei de locuire;
- locuri de joacă pentru copii;

- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii liberale, sedii firme;
- dotări sănătate;
- dotări învățământ și culturale;
- culte

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	12
Izolată	500	15

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

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+1E / P+1E+M (7,50 m la cornișă/ atic).

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- terenurile cu locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

$$\text{POT} = \text{max. } 40,00 \%$$

Coefficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime):

$$\text{CUT} = \text{max. } 1,00$$

Documentația tehnică, proiect nr. 2/2023 întocmit de S.C. URMA PROIECT S.R.L.-Zalau, 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. 602/27.06.2023, cu valabilitate până la data de 27.06.2024, emis în scopul: „PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 602/27.06.2023, cu valabilitate până la data de 27.06.2024.
- Extras de Carte Funciară proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan Vlad, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405 în suprafață de 530 mp.
- Aviz de oportunitate Nr. 5 din 03.08.2023, aprobat prin dispoziția primarului. Municipiului Zalău nr. 1595 din 13.12.2023.
- Avizul arhitectului șef nr. 1 din 04.04.2024.
- Aviz de amplasament Compania de Apă Someș S.A. nr. 226/25.01.2024;
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060240100243 din 30.01.2024;
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. nr. 214522460/29.01.2024;
- Aviz tehnic ORANGE Romania Communications S.A. nr. 11 din 26.01.2024;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 189/25.01.2024;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Direcția de Sănătate Publică Sălaj – nr. 23 din 09.02.2024;
- Aviz tehnic ANIF Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 16/01.02.2024;
- Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier nr. 14, înregistrat cu nr. 240537/30.01.2024;
- Adresa Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj - nr. 321/CFM/ 19.02.2024 - Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- Acord favorabil a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 947025 din 08.02.2024;
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 9/ 07.03.2024 – Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- Conform art. 56 , alin. 6, din Legea 350 / 2001 – tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația, a fost achitat prin O.P..
- Proces Verbal de Recepție nr. 120/ 2024 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj
- Aviz geotehnic preliminar nr. 6a/ februarie 2023 întocmit de ing. geolog Alexandra Andreka (S.C. ELPA PHOENIX S.R.L. – Negrești Oaș);

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



F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ SANDOR BOGDAN VLAD, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul SĂLAJ, municipiul/orașul/comuna Zalău, satul .., sectorul....., cod poștal, strada, nr. .., bl. -, sc. -, ap. -; 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. 1 din 04.04.2024

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ „PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI ” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos , nr. 2. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitului Șandor Bogdan Vlad, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405, în suprafață de 530,00 mp.

Inițiator: Sandor Bogdan Vlad, cu domiciliul în Zalău, strada Ion Neculce , nr. 6 ;

Proiectant: S.C. URMA PROIECT S.R.L., cu sediul în municipiul Zalău, județul Sălaj;

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiunea dominantă a zonei este: zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. **Funcțiunea dominantă:** locuințe.

Utilizări admise: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea

acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT:** În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurată 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. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine

funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. P.O.T.max=30%.C.U.Tmax=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Indici urbanistici:

P.O.T.max = 30,00%, C.U.T.max = 0,90 .

Regim de înălțime: Hmax = D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic).

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

P.O.T.max = 30,00%, C.U.T.max = 0,90 .

Regim de înălțime: D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic).

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

ZONA DE LOCUIRE - Subzona locuințe individuale- L1'.

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale (sunt permise mai multe locuinte pe o parcelă, dispuse individual, cuplat sau insiruit, cu conditia ca acestea să se inscrie în condițiile de constructibilitate din prezentul Regulament Local de Urbanism);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- funcțiuni complementare zonei de locuire;
- locuri de joacă pentru copii;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii liberale, sedii firme;
- dotări sănătate;
- dotări învățământ și culturale;
- culte

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

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+1E/ P+1E+M , cu înălțimea maximă admisă de 7,00 m, la streșină / atic.

- POT max = 40 % ;
- CUT max = 1,00 ;

Ca urmare a analizei documentației , de către membrii C.T.A.T.U. în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 04.04.2024 , 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. 602 /27.06.2023, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect - Șef
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu
ing. Terezia GĂVRĂ





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. 29622 din 10.04.2024.

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” - situat în Zalău, Str. Szikszai Lajos, nr. 2, pentru imobilul format din teren proprietate privată a d-lui. Șandor Bogdan Vlad, înscris în C.F. nr. 69405, nr. cad. 69405, în suprafață totală de 530mp.

- beneficiar: Șandor Bogdan Vlad, municipiul Zalău, strada , nr. , județul Sălaj.

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

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan-Vlad, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405 în suprafață totală de 530mp, situat în intravilanul municipiului Zalău. Suprafața studiată în PUZ se referă la parcelele cu CF NR 69405 și CF NR 69404 cu suprafață cumulată de 1100mp (530+570mp).

Amplasamentul studiat se află în Zalău, intersecția străzii Szikszai Lajos cu Strada Leontin Ghergariu. Adresa amplasamentului este pe Str. Szikszai Lajos, nr. 2.

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. 602 din 27.06.2023, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 5 din 03.08.2023;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1008 din 09.05.2023 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 5 din 03.08.2023.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 11.01.2024 – 15.02.2024.

În data de 11.01.2024 s-a întocmit Anunțul public nr. 2704 cu privire la intenția beneficiarului, **Șandor Bogdan Vlad**, municipiul Zalău, strada Ion Neculce, nr. 6, județul Sălaj, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI**” - situat în Zalău, Str. Szikszai Lajos, nr. 2.

Acest anunț public a fost afișat în 15.01.2024 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 15.01.2024 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 01.02.2024, 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 15.02.2024.

În cadrul acestei etape au fost înregistrate la Primăria Municipiului Zalău observații, sugestii sau alte adrese privitoare la PUZ-ul în discuție, respectiv adresa nr. 8758 din 01.02.2024, depusă de Ciprian Lupas, reprezentat prin Cabinetul Individual de Avocat Liviu Samoila din București, la care s-a răspuns prin adesa nr. 13085 din 15.02.2024, adresă publicată pe siteul Primăriei Municipiului Zalău.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 21.02.2024 – 28.03.2024.

S-a întocmit anunțul public nr. 14819 din 21.02.2024, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 23.02.2024 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 23.02.2024, un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

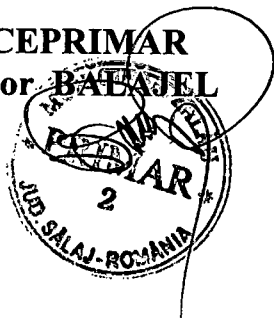
În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, 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 14.03.2024, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză.

La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații legate de acesta.

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 ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” - situat în Zalău, Str. Szikszai Lajos, nr. 2.

VICEPRIMAR
Teodor BABAJEL



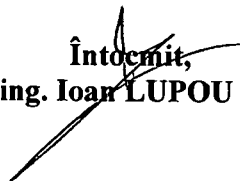
ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
ing. 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

DISPOZIȚIA nr. 1595
din 13.12 2023

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire „Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici” pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, format din teren proprietate privată a domnului Șandor Bogdan Vlad, înscris în CF nr. 69405, nr. cad. 69405, în suprafață de 530 mp

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 5 din 03.08.2023, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 602 din 27.06.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 91642 din 21.11.2023;
- Raportul de avizare nr. 410/13.12.2023;

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), art. 196 alin. (1) lit. b) și art. 243 alin. (1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

DISPUN

Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 5 din 03.08.2023**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru întocmire „Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici” pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, format din teren proprietate privată a domnului Șandor Bogdan Vlad, înscris în CF nr. 69405, nr. cadastral 69405, în suprafață de 530 mp, 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;
- beneficiar PUZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

Întocmit 4ex
Danusia-Daiana Taloș



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 Șandor Bogdan-Vlad, cu domiciliul în județul Sălaj, Mun. Zalău, Str. nr. , înregistrată cu nr. 54097 din 11.07.2023, 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 03.08.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI**” - situat în Zalău, Str. Szikszai Lajos, nr. 2, pentru imobilul format din teren proprietate privată a d-lui. Șandor Bogdan Vlad, înscris în C.F. nr. 69405, nr. cad. 69405, în suprafață totală de 530mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan-Vlad, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405 în suprafață totală de 530mp, situat în intravilanul municipiului Zalău. Suprafața studiată în PUZ se referă la parcelele cu CF NR 69405 și CF NR 69404 cu suprafață cumulată de 1100mp (530+570mp).

Amplasamentul studiat se află în Zalău, intersecția străzii Szikszai Lajos cu Strada Leontin Ghergariu. Adresa amplasamentului este pe Str. Sziksai Lajos, nr. 2.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiuni admise în zonă conform P.U.Z.:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci

de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT:** În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m.

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces cărosabil 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.

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+E, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de +7,00 m.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurată 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. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max}=D+P+1E/ P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $P.O.T.max=30\%$. $C.U.T.max=0,90$ mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICAREA INDICILOR URBANSTICI” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal rămâne neschimbată față de situația existentă.

UTR PROPUS: Locuințe, subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă UTR (L1’).

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire.

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

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.

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

Bilant teritorial

S.teren = 530+570 mp

*Suprafața studiată în PUZ se referă la parcelele cu CF NR 69405 și CF NR 69404 cu suprafață cumulată de 1100mp (530+570mp), conform prevederilor CU nr. 602 din 27.06.2023.

P.O.T. existent = 19,90 % ,

C.U.T. existent = 0,597 ,

P.O.T. max.existent admis = 30,00 % - UTR- L1,

C.U.T. max.existent admis = 0,90 - UTR - L1,

P.O.T. max.propus = 40,00% - UTR- L1',

C.U.T. max.propus = 1,00 - UTR- L1',

Regim max. înălțime: D+P+1E / P+1E+M,

H_{max} propus = +7,00m - 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;
- Strada **Szikszai Lajos**, se propune cu secțiunea de 8 m, pentru accesul la parcela studiată .
- 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 gaz;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism;

- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- i) Aviz D.S.P. ;
- j) Acord securitatea la incendiu;
- k) Aviz Poliția rutieră ;
- l) Aviz S.G.A.;
- m) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- n) Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;
- o) Avizul arhitectului șef.

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

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

1. Etapa pregătitoare

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

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din

presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;

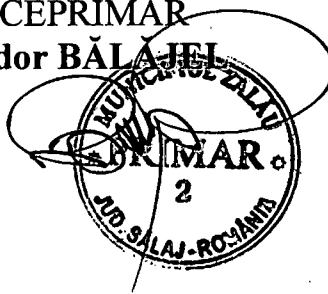
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

3. Etapa aprobării planului

- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);
- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiul Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 602 din 27.06.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLAȘ



ARHITECT ȘEF
/ arh. Vlad Andrei PETRE

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

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

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

Întocmit,
ing. Lupou Ioan

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