



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

11 ✓

AVIZAT

SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal- ZONA S.C.P.P.-
reglementare trame stradale și zonă de locuit”*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 88370/10.11.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 88373/10.11.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 1165/07.11.2023 precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 88373/10.11.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 88353/10.11.2025, nr., Avizul de oportunitate nr. 13/26.09.2024, precum și Avizul arhitectului șef nr. 4/28.05.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 50 (2), 56 alin. 2 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale prevederilor art. 36 (1) lit. c) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „ *Plan Urbanistic Zonal- ZONA S.C.P.P.- reglementare trame stradale și zonă de locuit*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului FN - livada S.C.P.P., pe teren proprietate privată în suprafață de 37.352 mp, identificat în: CF nr. 60636-Zalău, nr. cadastral 60636, CF nr. 60633-Zalău, nr. cadastral 60633, CF nr. 58168-Zalău, nr. cadastral 58168, CF nr. 60410-Zalău, nr. cadastral 60410, CF nr. 65930-Zalău, nr. cadastral 65930, CF nr. 65929-Zalău, nr. cadastral 65929, CF nr. 60411-Zalău, nr. cadastral 60411, CF 65885-Zalău - CAD. 2053/1/1/4, CF nr. 51960-Zalău, nr. cadastral 51960, CF nr. 61905-Zalău, nr. cadastral 61905, CF nr. 60755-Zalău, nr. cadastral

Com. ur
lec
urb
2025
25.11.2025

60755, CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939, CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078, CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079, CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080, CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081, CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951, CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952, CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989, CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990, CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550, CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981, CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667, CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554, CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545, CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667, **beneficiari:** **URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, documentație prevăzută în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzută la **Art. 1, este de 5 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

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

PRIMAR
Florin Florian





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj

Telefon: (40)260.610550

Fax: (40)260.661869

<http://www.zalausj.ro>

e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef

Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Nr. 88373 din 10.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA S.C.P.P.- REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT”

situat în mun. Zalău, str. Cerbului- livadă S.C.P.P., pentru imobilul constituit din terenuri în suprafață totală de 37 352 mp (arabil), proprietate privată a numiților URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, înscrise în:

• - CF nr. 60636-Zalău, nr. cadastral 60636, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Iluțiu Daniel-Ionel și Iluțiu Diana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 60633-Zalău, nr. cadastral 60633, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Chende Roman Tudor și Chende Roman Liana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 58168-Zalau, nr. cadastral 58168, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Muscan Florica, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 60410-Zalau, nr. cadastral 60410, având o suprafață de 2500 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 65930-Zalau, nr. cadastral 65930, având o suprafață de 1700 mp, proprietar: Sălăjan Sorin-Marius și Sălăjan Simona-Eugenia, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 65929-Zalau, nr. cadastral 65929, având o suprafață de 2189 mp, proprietar: Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 60411-Zalau, nr. cadastral 60411, având o suprafață de 5000 mp, proprietar: Cherecheș Anca-Carmen și Cherecheș Claudiu-Alexandru, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CAD. 2053/1/1/4, CF 65885-Zalau, având o suprafață de 1011 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela (cota 154 / 1011), Sălăjan Sorin Marius și Sălăjan Simona Eugenia (cota 103/1011), Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia (cota 83/1011), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 132/1011), Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța (cota 145/1011), Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 57/1011), Rad Roxana (cota 93/1011), Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana (cota 93/1011), Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina (cota 93/1011), Sabou Maria, Sabou Constantin-Gheorghe și Saou Lorena-Ligia (cota 29/1011) categoria de folosință: drum extravilan

• - CF nr. 51960-Zalau, nr. cadastral 51960, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Teglaș-Sălăjan Elena, categoria de folosință: curți construcții și livadă intravilan

• - CF nr. 61905-Zalau, nr. cadastral 61905, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Vincze Gabriel, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 60755-Zalau, nr. cadastral 60755, având o suprafață de 1300 mp, proprietar: Teglas Eugen-Cristian și Teglas Elena-Adina, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939, având o suprafață de 450 mp, proprietar: Mureșan David Voicu și Mureșan Ramona, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078, având o suprafață de 862 mp, proprietar: Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079, având o suprafață de 331 mp, proprietar: Popa Eva-Maria (cota 10/331), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 221/331), Cristea Ioan-Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 100/331), categoria de folosință: livadă extravilan

• - CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081, având o suprafață de 1250 mp, proprietar: Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana, categoria de folosință: livadă intravilan

• CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Rad Roxana, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990, având o suprafață de 1507 mp, proprietar: Sabou Maria și Sabou Constantin-Gheorghe (cota 1/2) și Sabou Lorena-Ligia (cota 1/2), categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550, având o suprafață de 1500 mp, proprietar: Man Georgeta (cota 1/2) și Drăgan Florica (cota 1/2), categoria de folosință: intravilan, altele

• - CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981, având o suprafață de 727 mp, proprietar: Pop Vasile-Gheorghe (cota 290/ 727), Vlaicu Rodica (cota 197/ 727), Retegui Arano Miguel (cota 243/ 727), categoria de folosință: drum extravilan

• - CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Barbura Rodica, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554, având o suprafață de 700 mp, proprietar: Feșteu Victor și Feșteu Elena, categoria de folosință: livadă intravilan

• - CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545, având o suprafață de 725 mp, proprietar: Stefanescu Lucian-Andrei și Stefanescu Adriana (cota 323/ 725), Feșteu Victor și Feșteu Elena (cota 216/ 725), Retegui Arano Miguel (cota 186/ 725) - sarcini: sechestru în favoarea Municipiului Zalău, categoria de folosință: drum extravilan

• - CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667, având o suprafață de 3000 mp, proprietar: Budușan Nelu, categoria de folosință: livadă intravilan.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 88373 din 10.11.2025 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

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

Amplasamentul - Conform P.U.G.-ului Municipiului Zalău, terenul propus spre reglementare este situat în zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă, UTR L1 - Zona locuințelor cu regim mic-mediu de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate.

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

nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența P.U.Z./P.U.D. însoțit de un regulament, corelat cu cel de față; Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău; Anexele tradiționale existente (de exemplu șuri) pot fi păstrate și refuncționalizate în spații de locuit, păstrând însă volumetria tradițională. **UTILIZĂRI INTERZISE:** Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Construcții provizorii de orice natură; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; Depozitare engros; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; Depozitari de materiale refolosibile; Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; Anexa pentru creșterea animalelor; Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) -Este construibilă parcela care are suprafața min. de 500 mp și front min. la stradă de 10.00m pentru clădiri izolate, 200 mp și front min. la stradă de 12.00m pentru clădiri cuplate, suprafață min. de 150 mp și front min. la stradă de 8.00m pentru clădiri înșiruite.. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** În raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbata amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al strazii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a strazii. 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 strazi indica tendinta clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existent; In suprafata dintre aliniere si aliniament se interzic constructiile anex de orice fel; - in cazul parcelărilor noi, distanta minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va mentine situatia actual dominanta a regimului de construire, continuu sau discontinuu. In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar fata de limita opus se va retrage la o distant egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri. In cazul in care clădirea se invecineaza pe ambele laturi cu clădiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei la o distant egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri in cazul fatadelor cu ferestre de vedere si / sau balcone pe cel putin una din laturi, sau 0,60 m in cazul fatadelor fara ferestre de vedere si / sau balcone. Se impune retragerea cu minim 3 m, fat de cel putin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumatate din inaltimea clădirii măsurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 metri. Este permis deschiderea de ferestre de lumina, far limit de distant, dacă sunt astfel construite încât sa impiedice vederea către lotul invecinat. 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 h 30 min. 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. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 3.00 m. Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 7.50 m și nu se va depăși regimul D+P+1E/P+1E+M.

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

posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

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

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

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului

zonei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor. ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejuriri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**ZONA S.C.P.P.- REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Cerbului, FN, constituit din terenuri proprietăți private a URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU

ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, în suprafață totală de 37352,00 mp, amplasat în intravilanul și extravilanul mun. Zalău.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

$P.O.T._{propus} = 30,00\%$; $C.U.T._{propus} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;

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

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. 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. Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de Primăria Municipiului Zalău.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe 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.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant)-conform prevederilor NP 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%. Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate va fi de minim 2,10 m. Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau 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. Pantă caii 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, parări și garaje - 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. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525/1996 republicată în 2002.

Deșeurile menajere

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

Asigurarea utilităților

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la dispozițiile de mai sus se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții: Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt în proprietate publică a Municipiului dacă legea nu prevede altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice; La clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor de canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială; Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; Branșamentele vor ține seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice; Se va evita dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Se va interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind alcătuit în prezent din terenuri proprietate privată a numiților URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN

GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELURS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU.

Nr. Crt.	Teritoriu Aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE	37352.00	100.00%	37352.00	100.00%
2.	CONSTRUCTII EXISTENTE *situatie cladiri existente conform ridicare topografica	503.50	1.35%	451.51	1.35%
3.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	2794.00	7.48%	5327.61	14.26%
4.	SPATII VERZI	34106.49	91.17%	31572.88	84.39%
5.	TOTAL	37352.00	100.00%	37352.00	100.00%

INDICI URBANISTICI	POT	30%	CUT	0.90
RÉGIM DE INALTIME	D+P+1E/P+1E+M			

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

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

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

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

UTR L1-S.C.P.P.: - H max = D+P+1E/P+1E+M (7,5 m la cornis/atic);

- P.O.T. $_{max} = 30\%$;

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

UTR: L1- S.C.P.P.– subzonă locuinte individuale și semicolective cu densitate redusă;

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de imobile cu funcțiuni de locuințe.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

UTR L_scpp - subzonă locuinte individuale si semicolective cu densitate redusă

UTILIZĂRI ADMISE: Utilizările permise sunt toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament. Sunt permise locuinte individuale; locuinte semi-colective, cu acces distinct (nu din spatiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate - de mici dimensiuni), medicale veterinare, juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociații care asigura o larga gama de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; cai de acces, parcaje; spatii plantate; locuri de joaca pentru copii; comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența P.U.Z./P.U.D. însoțit de un regulament; corelat cu cel de față; Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău; Anexele tradiționale existente (de exemplu șuri) pot fi păstrate și refuncționalizate în spații de locuit, păstrând însă volumetria tradițională.

UTILITĂȚI INTERZISE: Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Construcții provizorii de orice natură; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; Depozitare en-gros; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; Depozitări de materiale refolosibile; Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; Anexa pentru creșterea animalelor; Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	500	10

Documentația tehnică - proiect nr. 14/2024 întocmit de S.C. ECOPROIECT S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Nădășan Carmen - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000* elaborat de MLPAT¹ și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT².

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1165 din 07.11.2023, cu valabilitate până la data de 07.11.2025, emis în scopul declarat pentru: „REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONA DE LOCUIT”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, zona S.C.P.P. str. Cerbului, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 1165 din 07.11.2023, cu valabilitate până la data de 07.11.2025;

- Extrase de Carte Funciară, proprietăți private a numiților URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE , VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, pentru terenurile în suprafață totală de 37 352,00 mp:

- CF nr. 60636-Zalau, nr. cadastral 60636, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Iluțiu Daniel-Ionel și Iluțiu Diana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan

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

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

- CF nr. 60633-Zalau, nr. cadastral 60633, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Chende Roman Tudor și Chende Roman Liana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 58168-Zalau, nr. cadastral 58168, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Muscan Florica, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60410-Zalau, nr. cadastral 60410, având o suprafață de 2500 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65930-Zalau, nr. cadastral 65930, având o suprafață de 1700 mp, proprietar: Sălăjan Sorin-Marius și Sălăjan Simona-Eugenia, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65929-Zalau, nr. cadastral 65929, având o suprafață de 2189 mp, proprietar: Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60411-Zalau, nr. cadastral 60411, având o suprafață de 5000 mp, proprietar: Cherecheș Anca-Carmen și Cherecheș Claudiu-Alexandru, categoria de folosință: livadă intravilan
- CAD. 2053/1/1/4, CF 65885-Zalau, având o suprafață de 1011 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela (cota 154 / 1011), Sălăjan Sorin Marius și Sălăjan Simona Eugenia (cota 103/1011), Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia (cota 83/1011), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 132/1011), Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța (cota 145/1011), Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 57/1011), Rad Roxana (cota 93/1011), Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana (cota 93/1011), Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina (cota 93/1011), Sabou Maria, Sabou Constantin-Gheorghe și Saou Lorena-Ligia (cota 29/1011) categoria de folosință: drum extravilan
- CF nr. 51960-Zalau, nr. cadastral 51960, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Teglaș-Sălăjan Elena, categoria de folosință: curți construcții și livadă intravilan
- CF nr. 61905-Zalau, nr. cadastral 61905, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Vincze Gabriel, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60755-Zalau, nr. cadastral 60755, având o suprafață de 1300 mp, proprietar: Teglas Eugen-Cristian și Teglas Elena-Adina, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939, având o suprafață de 450 mp, proprietar: Mureșan David Voicu și Mureșan Ramona, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078, având o suprafață de 862 mp, proprietar: Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079, având o suprafață de 331 mp, proprietar: Popa Eva-Maria (cota 10/331), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 221/331), Cristea Ioan-Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 100/331), categoria de folosință: livadă extravilan
- CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081, având o suprafață de 1250 mp, proprietar: Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana, categoria de folosință: livadă intravilan

CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Rad Roxana, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990, având o suprafață de 1507 mp, proprietar: Sabou Maria și Sabou Constantin-Gheorghe (cota 1/2) și Sabou Lorena-Ligia (cota 1/2), categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550, având o suprafață de 1500 mp, proprietar: Man Georgeta (cota 1/2) și Drăgan Florica (cota 1/2), categoria de folosință: intravilan, altele

- CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981, având o suprafață de 727 mp, proprietar: Pop Vasile-Gheorghe (cota 290/ 727), Vlaicu Rodica (cota 197/ 727), Retegui Arano Miguel (cota 243/ 727), categoria de folosință: drum extravilan

- CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Barbura Rodica, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554, având o suprafață de 700 mp, proprietar: Feșteu Victor și Feșteu Elena, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545, avand o suprafata de 725 mp, proprietar: Stefanescu Lucian-Andrei și Stefanescu Adriana (cota 323/ 725), Feșteu Victor și Feșteu Elena (cota 216/ 725), Retegui Arano Miguel (cota 186/ 725) - sarcini: sechestrul în favoarea Municipiului Zalău, categoria de folosință: drum extravilan

- CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667, având o suprafață de 3000 mp, proprietar: Budușan Nelu, categoria de folosință: livadă intravilan

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 13 din 26.09.2024;

- Avizul arhitectului-șef nr. 4 din 28.05.2025, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 28.05.2025, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 10 din 26.03.2025 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 3008/ 03.10.2024 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060241003947 din 02.10.2024 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 214798282 / 07.10.2024 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

- Aviz tehnic nr. AFO119310/14914/13548 din 07.10.2024 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

- Aviz de principiu nr. 1561 din 08.10.2024 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 7 din 15.01.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz nr.DT/16221/ DT 17907 din 12.11.2024 emis de către Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării

- Aviz tehnic nr. 33 din 13.02.2025 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 86 din 25.11.2024 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 260688/24.12.2024;

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SJ-9 din 07.03.2025 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 4129964 din 11.02.2025 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;

- Avizul geotehnic preliminar nr. 430/2024 întocmit de către ing. geolog Lăpuște Dragoș-Gelu (DRA GEOTECH STUD – Zalău);

Documentația prezentată, depusă sub nr. de înregistrare 60107 din 06.08.2025, respectiv partea scrisă și desenată împreună cu certificatul de urbanism și avizele/acordurile menționate mai sus, se află în conformitate cu prevederile menționate la art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în concordanță cu prevederile specificate la art. 36, alin. (1), lit. c) din Ordinul (MDRAP) nr. 233/2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001*, actualizat, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin factura nr. 1040637 din 04.08.2025.

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

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

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

ARHITECT-ŞEF

arh. Elena-Mădălina

CÎMPEAN



ŞEF SERVICIU

Alexandru-Marian

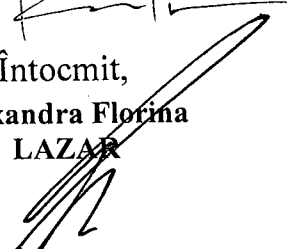
RADU



Întocmit,

Alexandra Florina

LAZAR





MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

Dirrecția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 88370 din 10.11.2025

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**„PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA S.C.P.P.- REGLEMENTARE
TRAME STRADALE ȘI ZONA DE LOCUIT”**

situat în mun. Zalău, Zona S.C.P.P.- str. Cerbului, FN, pentru imobilul constituit din terenuri proprietăți private a numiților URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE , VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU , în suprafață totală de 37 352 mp, în intravilan și extravilan, înscrise:

- CF nr. 60636-Zalau, nr. cadastral 60636, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Iluțiu Daniel-Ionel și Iluțiu Diana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 60633-Zalau, nr. cadastral 60633, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Chende Roman Tudor și Chende Roman Liana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 58168-Zalau, nr. cadastral 58168, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Muscan Florica, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 60410-Zalau, nr. cadastral 60410, având o suprafață de 2500 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 65930-Zalau, nr. cadastral 65930, având o suprafață de 1700 mp, proprietar: Sălăjan Sorin-Marius și Sălăjan Simona-Eugenia, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 65929-Zalau, nr. cadastral 65929, având o suprafață de 2189 mp, proprietar: Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 60411-Zalau, nr. cadastral 60411, având o suprafață de 5000 mp, proprietar: Cherecheș Anca-Carmen și Cherecheș Claudiu-Alexandru, categoria de folosință: livadă intravilan

- CAD. 2053/1/1/4, CF 65885-Zalau, având o suprafață de 1011 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela (cota 154 / 1011), Sălăjan Sorin Marius și Sălăjan Simona Eugenia (cota 103/1011), Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia (cota 83/1011), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 132/1011), Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța (cota 145/1011), Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 57/1011), Rad Roxana (cota 93/1011), Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana (cota 93/1011), Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina (cota 93/1011), Sabou Maria, Sabou Constantin-Gheorghe și Saou Lorena-Ligia (cota 29/1011) categoria de folosință: drum extravilan

- CF nr. 51960-Zalau, nr. cadastral 51960, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Teglaș-Sălăjan Elena, categoria de folosință: curți construcții și livadă intravilan

- CF nr. 61905-Zalau, nr. cadastral 61905, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Vincze Gabriel, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 60755-Zalau, nr. cadastral 60755, având o suprafață de 1300 mp, proprietar: Teglas Eugen-Cristian și Teglas Elena-Adina, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939, având o suprafață de 450 mp, proprietar: Mureșan David Voicu și Mureșan Ramona, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078, având o suprafață de 862 mp, proprietar: Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079, având o suprafață de 331 mp, proprietar: Popa Eva-Maria (cota 10/331), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 221/331), Cristea Ioan-Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 100/331), categoria de folosință: livadă extravilan

- CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081, având o suprafață de 1250 mp, proprietar: Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana, categoria de folosință: livadă intravilan

CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Rad Roxana, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990, având o suprafață de 1507 mp, proprietar: Sabou Maria și Sabou Constantin-Gheorghe (cota 1/2) și Sabou Lorena-Ligia (cota 1/2), categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550, având o suprafață de 1500 mp, proprietar: Man Georgeta (cota 1/2) și Drăgan Florica (cota 1/2), categoria de folosință: intravilan, altele

- CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981, având o suprafață de 727 mp, proprietar: Pop Vasile-Gheorghe (cota 290/ 727), Vlaicu Rodica (cota 197/ 727), Retegui Arano Miguel (cota 243/ 727), categoria de folosință: drum extravilan

- CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Barbura Rodica, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554, având o suprafață de 700 mp, proprietar: Feșteu Victor și Feșteu Elena, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545, avand o suprafata de 725 mp, proprietar: Stefanescu Lucian-Andrei și Stefanescu Adriana (cota 323/ 725), Feșteu Victor și Feșteu Elena (cota 216/ 725), Retegui Arano Miguel (cota 186/ 725) - sarcini: sechestru în favoarea Municipiului Zalău, categoria de folosință: drum extravilan

- CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667, având o suprafață de 3000 mp, proprietar: Budușan Nelu, categoria de folosință: livadă intravilan.

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

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform P.U.G.-ului Municipiului Zalău, terenul propus spre reglementare este situat in zona de locuire L, subzonă locuinte individuale si semicolective cu densitate redusă, UTR L1 - Zona locuințelor cu regim mic-meniu de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - **UTILIZĂRI ADMISE:** Locuinte individuale; locuinte semi-colective, cu acces distinct (nu din spatiu comun); functiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii, etc.), de cult, de invatamânt (invatamânt de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociatii care asigura o larga gama de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; cai de acces, parcaje; spatii plantate; locuri de joaca pentru copii; comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența P.U.Z./P.U.D. însoțit de un regulament, corelat cu cel de față; Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante

și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău; Anexele tradiționale existente (de exemplu șuri) pot fi păstrate și refuncționalizate în spații de locuit, păstrând însă volumetria tradițională. **UTILIZĂRI INTERZISE:** Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Construcții provizorii de orice natură; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; Depozitare en-gros; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; Depozitari de materiale refolosibile; Platforme de precollectare a deșeurilor urbane; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; Anexa pentru creșterea animalelor; Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - Este construibilă parcela care are suprafața min. de 500 mp și front min. la stradă de 10.00m pentru clădiri izolate, 200 mp și front min. la stradă de 12.00m pentru clădiri cuplate, suprafață min. de 150 mp și front min. la stradă de 8.00m pentru clădiri înșiruite.. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** În raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbata amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al strazii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a strazii. 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 strazi 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 anex de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o

cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fatada laterala ferestre ale unor încăperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar fata de limita opus se va retrage la o distant egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri. In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei la o distant egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri in cazul fatadelor cu ferestre de vedere si / sau balcone pe cel putin una din laturi, sau 0,60 m in cazul fatadelor fara ferestre de vedere si / sau balcone. Se impune retragerea cu minim 3 m, fat de cel putin una dintre limitele laterale ale parcelei. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumatate din inaltimea cladirii măsurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 metri. Este permis deschiderea de ferestre de lumina, far limit de distant, dacă sunt astfel construite încât sa impiedice vederea către lotul invecinat. 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 h 30 min. 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. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 3.00 m. Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 7.50 m și nu se va depăși regimul $D+P+1E/P+1E+M$.

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

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

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

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

prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor. **ÎMPREJMUIRI:** Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu

funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejurimi din baluștri sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejurimile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:** P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT**” generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Cerbului, FN**, constituit din terenuri proprietate privată a numiților URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, în suprafață totală de 37352,00 mp, amplasat în intravilanul și extravilanul mun. Zalău.

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

UTR L_scpp - subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă

regim de construire - locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE:** locuințe, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit,

spații verzi, spații de parcare etc.; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinar, 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;

- **funcțiuni predominante** - locuințe;

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

- **P.O.T. max** = 30%;

- **C.U.T. max** = 0,90 mp Sdc / mp teren;

- **retragerea minimă față de aliniament** – 5,00 m;

- **retrageri minime față de limitele laterale** – jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- **retrageri minime față de limitele posterioare** – jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;

- **echipare tehnico-edilitară** – toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curent electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele. Utilitățile se va asigura prin racordarea la utilitățile existente în zonă, respectiv alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și canalizare.

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

Inițiator

Primarul Municipiului Zalău,

Florin FLORIAN





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj

Telefon: (40)260.610550

Fax: (40)260.661869

<http://www.zalausj.ro>

e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef

Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Nr. 88353 din 10.11.2025

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA S.C.P.P.- REGLEMENTARE
TRAME STRADALE ŞI ZONA DE LOCUIT”

situat în mun. Zalău, str. Cerbului- livadă S.C.P.P., pentru imobilul constituit din terenuri în suprafață totală de 37 352 mp (arabil), proprietate privată a numiților URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, înscrise în:

- CF nr. 60636-Zalau, nr. cadastral 60636, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Iluțiu Daniel-Ionel și Iluțiu Diana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 60633-Zalau, nr. cadastral 60633, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Chende Roman Tudor și Chende Roman Liana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 58168-Zalau, nr. cadastral 58168, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Muscan Florica, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60410-Zalau, nr. cadastral 60410, având o suprafață de 2500 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65930-Zalau, nr. cadastral 65930, având o suprafață de 1700 mp, proprietar: Sălăjan Sorin-Marius și Sălăjan Simona-Eugenia, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65929-Zalau, nr. cadastral 65929, având o suprafață de 2189 mp, proprietar: Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60411-Zalau, nr. cadastral 60411, având o suprafață de 5000 mp, proprietar: Cherecheș Anca-Carmen și Cherecheș Claudiu-Alexandru, categoria de folosință: livadă intravilan
- CAD. 2053/1/1/4, CF 65885-Zalau, având o suprafață de 1011 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela (cota 154 / 1011), Sălăjan Sorin Marius și Sălăjan Simona Eugenia (cota 103/1011), Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia (cota 83/1011), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 132/1011), Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța (cota 145/1011), Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 57/1011), Rad Roxana (cota 93/1011), Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana (cota 93/1011), Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina (cota 93/1011), Sabou Maria, Sabou Constantin-Gheorghe și Saou Lorena-Ligia (cota 29/1011) categoria de folosință: drum extravilan
- CF nr. 51960-Zalau, nr. cadastral 51960, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Teglaș-Sălăjan Elena, categoria de folosință: curți construcții și livadă intravilan
- CF nr. 61905-Zalau, nr. cadastral 61905, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Vincze Gabriel, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60755-Zalau, nr. cadastral 60755, având o suprafață de 1300 mp, proprietar: Teglas Eugen-Cristian și Teglas Elena-Adina, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939, având o suprafață de 450 mp, proprietar: Mureșan David Voicu și Mureșan Ramona, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078, având o suprafață de 862 mp, proprietar: Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079, având o suprafață de 331 mp, proprietar: Popa Eva-Maria (cota 10/331), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 221/331), Cristea Ioan-Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 100/331), categoria de folosință: livadă extravilan
- CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081, având o suprafață de 1250 mp, proprietar: Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana, categoria de folosință: livadă intravilan

CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Rad Roxana, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990, având o suprafață de 1507 mp, proprietar: Sabou Maria și Sabou Constantin-Gheorghe (cota 1/2) și Sabou Lorena-Ligia (cota 1/2), categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550, având o suprafață de 1500 mp, proprietar: Man Georgeta (cota 1/2) și Drăgan Florica (cota 1/2), categoria de folosință: intravilan, altele

- CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981, având o suprafață de 727 mp, proprietar: Pop Vasile-Gheorghe (cota 290/ 727), Vlaicu Rodica (cota 197/ 727), Retegui Arano Miguel (cota 243/ 727), categoria de folosință: drum extravilan

- CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Barbura Rodica, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554, având o suprafață de 700 mp, proprietar: Feșteu Victor și Feșteu Elena, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545, având o suprafață de 725 mp, proprietar: Stefanescu Lucian-Andrei și Stefanescu Adriana (cota 323/ 725), Feșteu Victor și Feșteu Elena (cota 216/ 725), Retegui Arano Miguel (cota 186/ 725) - sarcini: sechestrul în favoarea Municipiului Zalău, categoria de folosință: drum extravilan

- CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667, având o suprafață de 3000 mp, proprietar: Budușan Nelu, categoria de folosință: livadă intravilan

Beneficiar: URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA

MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE , VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Tipografilor, nr. 21;

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

Amplasament

Imobilul este constituit din terenuri proprietate privată a numiților URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE , VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO

MIGUEL, BUDUSAN NELU, în suprafață totală de 37 352,00 mp, situată în intravilanul și extravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află situat pe str. Cerbului, FN- zona S.C.P.P.

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

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

- CU nr. 1165 din 07.11.2023 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 13 din 26.09.2024;

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

În data de 18.12.2024 s-a emis anunțul public nr. 101720 cu privire la intenția beneficiarului URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE , VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELURS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU

LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA S.C.P.P.- REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT”**, situat în mun. Zalău, str. Cerbului, FN.

Acest anunț public a fost afișat în data de 18.12.2024 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 19.12.2024 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 10.01.2025 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 24.01.2025.

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

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

S-a întocmit anunțul public nr. 15530 din 26.02.2025 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 26.02.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*), iar prin grija beneficiarului, în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

După publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 26.02.2025, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor*

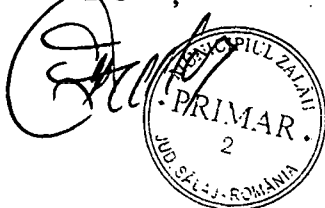
de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu cele ale Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații cu Publicul până în data de 19.03.2025 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă.

Astfel, cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, drept pentru care se întocmește prezentul Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor privind documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA S.C.P.P.- REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT”, situat în mun. Zalău, str. Cerbului, FN.

VICEPRIMAR

Călin-Cristian

FORT



ARHITECT-ŞEF

arh. Elena-Mădălina

CÎMPEAN

ŞEF SERVICIU

Alexandru-Marian

RADU

Întocmit,

Ing. Alexandra Florina

LAZAR

Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA

Județul SĂLAJ

Primăria Municipiului ZALĂU

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de URS DORIN cu domiciliul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Tipografilor, nr. 21, telefon 0740 174 010, înregistrată la nr. 24396 din 26.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 4 din 28.05.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REGLEMENTARE TRAME STRADALE ȘI ZONĂ DE LOCUIT” -situat în Zalău, str. Cerbului, nr. F.N., pentru imobilul constituit din 25 de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 37 352,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Inițiatori: URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE

ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU,

Proiectant: S.C. ECOPROIECT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, sc. A, ap. 2

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

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

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1). Amplasamentul studiat este situat pe str. Cerbului și este constituit din 25 de terenuri, în suprafață totală de 37 352,00 mp, după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, înscris în C.F. nr. 60636 Zalău, nr. cad. 60636, în suprafață de 1.000 mp;
2. teren proprietate privată a numiților CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, înscris în C.F. nr. 60633 Zalău, nr. cad. 60633, în suprafață de 1.000 mp;
3. teren proprietate privată a numitei MUSCAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 58168 Zalău, nr. cad. 58168, în suprafață de 1.000 mp;
4. teren proprietate privată a numiților URS DORIN și soția URS MARIANA GABRIELA, înscris în C.F. nr. 60410 Zalău, nr. cad. 60410, în suprafață de 2.500 mp;
5. teren proprietate privată a numiților SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, înscris în C.F. nr. 65930 Zalău, nr. cad. 65930, în suprafață de 1.700 mp;
6. teren proprietate privată a numiților ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, înscris în C.F. nr. 65929 Zalău, nr. cad. 65929, în suprafață de 2.189 mp;
7. teren proprietate privată a numiților CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, înscris în C.F. nr. 60411 Zalău, nr. cad. 60411, în suprafață de 5.000 mp;

8. teren proprietate privată cu anexă gospodărească a exploatației agricole, a numitei TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, înscris în C.F. nr. 51960 Zalău, nr. cad. 51960, în suprafață de 1.000 mp;
9. teren proprietate privată a numitului VINCZE GABRIEL, înscris în C.F. nr. 61905 Zalău, nr. cad. 61905, în suprafață de 1.000 mp;
10. teren proprietate privată a numiților TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, înscris în C.F. nr. 60755 Zalău, nr. cad. 60755, în suprafață de 1.300 mp;
11. teren proprietate privată a numiților MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA, înscris în C.F. nr. 65939 Zalău, nr. cad. 65939, în suprafață de 450 mp;
12. teren proprietate privată a numiților CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, înscris în C.F. nr. 69078 Zalău, nr. cad. 69078, în suprafață de 862 mp;
13. teren proprietate privată a numiților POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, înscris în C.F. nr. 69079 Zalău, nr. cad. 69079, în suprafață de 331 mp;
14. teren proprietate privată a numiților CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, înscris în C.F. nr. 69080 Zalău, nr. cad. 69080, în suprafață de 2.000 mp;
15. teren proprietate privată a numiților IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, înscris în C.F. nr. 69081 Zalău, nr. cad. 69081, în suprafață de 1.250 mp;
16. teren proprietate privată a numiților MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, înscris în C.F. nr. 70951 Zalău, nr. cad. 70951, în suprafață de 1.200 mp;
17. teren proprietate privată a numitei RAD ROXANA, înscris în C.F. nr. 70952 Zalău, nr. cad. 70952, în suprafață de 1.200 mp;
18. teren proprietate privată a numiților BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, înscris în C.F. nr. 71989 Zalău, nr. cad. 71989, în suprafață de 1.200 mp;
19. teren proprietate privată a numiților SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, înscris în C.F. nr. 71990 Zalău, nr. cad. 71990, în suprafață de 1.507 mp;
20. teren proprietate privată a numiților MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA, înscris în C.F. nr. 50550 Zalău, nr. cad. 50550, în suprafață de 1.500 mp;

21. teren proprietate privată a numiților POP VASILE GHEORGHE , VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, înscris în C.F. nr. 64981 Zalău, nr. cad. 64981, în suprafață de 727 mp;
22. teren proprietate privată a numitei BARBURA RODICA, înscris în C.F. nr. 60667 Zalău, nr. cad. 60667, în suprafață de 2.000 mp;
23. teren proprietate privată a numiților FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, înscris în C.F. nr. 50554 Zalău, nr. cad. 50554, în suprafață de 700 mp;
24. teren proprietate privată a numiților ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, înscris în C.F. nr. 50545 Zalău, nr. cad. 50545, în suprafață de 725 mp;
25. teren proprietate privată a numitului BUDUSAN NELU, înscris în C.F. nr. 56667 Zalău, nr. cad. 56667, în suprafață de 3.000 mp;

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

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

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

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

- **UTR:** L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale;
- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- $H_{max} = D+P+1E / P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic);

- **P.O.T.** $\text{max} = 30\%$;
- **C.U.T.** $\text{max} = 0,90 \text{ mp } S_{dc} / \text{mp teren}$;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retragere minime față de limitele laterale** - jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m;
- **retragere minime față de limitele posterioare** - jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;
- **circulații și accese** - se propune o sistematizare a circulațiilor auto și pietonale, cu un profil de 13 m pentru strada Cerbului, conform prevederilor din PUG, iar profilul străzilor înscrise în CF nr. 65885 și 64981 se va lărgi pentru a forma o secțiune de 8,5 m pentru fiecare dintre ele, pentru a se asigura accesul către drumul public (str. Cerbului);
- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curent electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
(C.T.A.T.U.) din data de 28.05.2025, se avizează.

FAVORABIL

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

- Străzile cu dublu sens din interiorul zonei studiate prin PUZ vor avea câte un trotuar pe ambele sensuri de mers, cu păstrarea secțiunii stradale propuse (8,5 m);
- În Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se va menționa o regulă de amplasare față de limitele laterale ale parcelelor a locuințelor în regim izolat, cu scopul de a evita amplasarea acestora la o distanță de 60 cm față de aceeași latură în cazul locuințelor situate pe parcele alăturate;
- Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va realiza prin extinderea rețelelor publice existente în zonă, în baza unor noi solicitări adresate către distribuitorii de rețele, cu stabilirea unor soluții viabile din punct de vedere tehnic pentru racordarea la utilități în ce privește accesul și administrarea acestora de către principalii furnizori de utilități publice;
- Extinderea de rețele de apă, canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public se va realiza pe drumuri aparținând domeniului public sau pe drumuri cu regim privat în baza declarațiilor notariale a proprietarilor de drum;

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

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

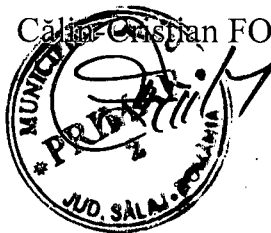
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1165 din 07.11.2023, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,

Călin-Cristian FORT



Întocmit

p. Arhitect-șef

Șef Serviciu,

arh. Alexandru-Marian RADU