



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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

PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 80575/06.10.2026 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 83718/19.10.2026 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 381/24.04.2025 cu valabilitate 24 de luni de la data emiterii, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 83718/19.10.2026;

Raportul informării și consultării publicului nr. 80569/06.10.2026, nr., Avizul de oportunitate nr. 8/31.07.2025 precum și Avizul arhitectului șef nr. 7/12.08.2026;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 50 (2), 56, 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ale art. 582 (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

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 „**ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE**”, pentru imobilul situat în Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură F.N., pe teren proprietate privată în suprafață de 11.500 mp (pășune), situat în intravilan, identificat în C.F. nr. 62818 Zalău, nr. cad. 62818, **beneficiari: Terheșiu Dan-Gabriel și Farcău Cornelia** 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 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

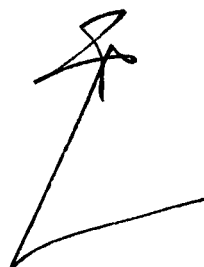
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

Voturi: _____ "pentru"
_____ "împotriva"
_____ "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. 80575 din 06.10.2026

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”

situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, F.N., pentru imobilul constituit dintr-un teren în suprafață de 11.500,00 mp (pășune), situat în intravilan, proprietate privată a numiților TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA, înscris cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău.

Conform art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, în forma aplicabilă procedurii inițiate în anul 2025, planul urbanistic zonal asigură corelarea dezvoltării zonei cu Planul Urbanistic General.

Potrivit art. 582, alin. (1) și (6) din Legea nr. 169/2026 privind *Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor*, procedurile de urbanism demarate anterior intrării în vigoare a noului cod rămân supuse dispozițiilor legale aplicabile la inițiere.

Având în vedere:

Amplasamentul. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, F.N., cu categoria de folosință pășune și este identificat prin C.F. nr. 62818 Zalău cu nr. cad. 62818, în suprafață de 11.500,00 mp. Extrasul de carte funciară anexat indică proprietatea comună a beneficiarilor TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA, cu cote de câte 1/2, fără sarcini înscrise.

Încadrarea urbanistică existentă. Potrivit PUG Zalău aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023 și certificatului de urbanism nr. 381 din 24.04.2025, amplasamentul este inclus în zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii, UTR A2. Destinațiile admise cuprind activități productive și de servicii, depozitare, logistică, transport, producție manufacturieră și servicii comerciale compatibile; locuirea individuală și colectivă este interzisă.

Regimul PUG pentru UTR A2. Indicatorii urbanistici maximi înscrși în certificatul de urbanism sunt POT = 70% și CUT = 2,80, iar regim de înălțime maxim admis de D+P+3E, cu maximum 15 m la cornișă/atic, exceptând instalațiile tehnologice. Sunt necesare spații verzi și plantații de protecție pe cel puțin 20% din teren. Regimul existent prevede suprafață minimă de 1.000 mp și front de cel puțin 15 m pentru parcele

construibile, retragere minimă de 10 m față de aliniament și retrageri laterale corelate cu jumătate din înălțimea clădirii, fără a coborî sub 4 m, în condițiile stabilite de RLU.

Necesitatea documentației. Beneficiarii urmăresc parcelarea terenului, definirea acceselor și a circulațiilor de incintă, reglementarea amplasării unor construcții pentru activități productive și servicii și asigurarea echipării edilitare. Documentația are caracter de organizare urbanistică a unui teren intravilan cu destinație industrială, fără propunerea unei noi funcțiuni dominante ori a schimbării UTR A2.

Propunerile PUZ. Conform planșei U4 – Reglementări urbanistice – parcelare, se propune dezmembrarea terenului în zece parcele, din care șase parcele construibile (nr. 1–6, totalizând 8.937,98 mp) și patru parcele pentru drumuri/circulații (nr. 7–10, însumând 2.562,02 mp), din care parcelele cu nr. 7 și 9 sunt indicate pentru transferarea ulterioară în proprietate publică, iar parcelele nr. 8 și nr. 10 sunt indicate ca drumuri în proprietate privată. Se intenționează amplasarea a șase hale industriale, cu funcțiuni complementare admise în UTR A2.

Circulații și accese. Documentația prevede o cale de circulație de incintă cu lățimea carosabilului propus de 7 m, accesibilă din str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, precum și rezervarea unor suprafețe pentru corelarea cu circulațiile prevăzute de PUZ „Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022. Accesurile și necesarul de parcaje se vor asigura în condițiile avizelor și normelor aplicabile, fără ocuparea domeniului public pentru staționare.

Reglementări propuse. Memoriul și Regulamentul local de urbanism (RLU) propus mențin POT maxim 70%, CUT maxim 2,80, regim maxim de înălțime D+P+3E (maximum 15 m la cornișă/atic, exceptând instalațiile tehnologice) și minimum 20% spații verzi. Memoriul indică retrageri minime de 10 m spre str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, 3 m spre drumul de incintă și 4 m față de limitele laterale și posterioară, precum și distanța de minimum 25 m față de axul drumului. RLU aferent PUZ cuprinde o prevedere punctuală distinctă de 2 m pentru limita laterală a parcelei nr. 1.

Echiparea edilitară. Sunt prevăzute alimentare cu apă, colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, gestionarea apelor pluviale și asigurarea alimentării cu energie electrică, cu soluții tehnice dezvoltate în funcție de avize. Terenul este traversat de conducta publică de aducțiune apă Ø1000 mm, iar avizul Companiei de Apă Someș S.A. impune respectarea unei distanțe de protecție de 10 m față de generatoarea laterală a conductei și condiții suplimentare pentru autorizarea lucrărilor.

Procedura parcursă. Certificatul de urbanism nr. 381 din 24.04.2025 și avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 8 din 31.07.2025 au precedat publicarea anunțului intenției de elaborare PUZ înregistrat cu nr. 79281 din 08.10.2025. Informarea publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor este consemnată prin raportul nr. 80569 din 06.10.2026. Avizul arhitectului-șef nr. 7 din 12.08.2026 este favorabil cu condiții, fiind emis în urma ședinței CTATU din aceeași dată.

Promovarea proiectului. Având în vedere stadiul documentat al consultării publicului și al avizării, se propune inițierea circuitului administrativ al proiectului de

hotărâre și parcurgerea procedurii de transparență decizională, cu verificarea prealabilă a corelărilor tehnice și a actelor/condițiilor de avizare.

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, coroborat cu prevederile art. 129, alin. (6), lit. c) din același act normativ, propun promovarea proiectului de hotărâre privind documentația de urbanism menționată, în vederea derulării procedurilor legale premergătoare eventualei sale supuneri spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Inițiator

Primarul Municipiului Zalău,

Florin FLORIAN



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ril", located at the bottom left of the page.



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. 83718 din 19.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM

„ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”

pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, F.N., constituit dintr-un teren în suprafață de 11.500,00 mp (pășune), situat în intravilan, proprietate privată a numiților TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA, înscris cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău, Florin FLORIAN, înregistrat cu nr. 80575 din 06.10.2026, întocmit pentru inițierea proiectului de hotărâre și parcurgerea procedurii de transparență decizională;

- Certificatul de urbanism nr. 381 din 24.04.2025, avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 8 din 31.07.2025, documentația PUZ anexată, raportul de informare și consultare a publicului nr. 80569 din 06.10.2026 și avizul arhitectului-șef nr. 7 din 12.08.2026;

- Art. 47, art. 56 și art. 57 din Legea nr. 350/2001 în forma aplicabilă procedurii inițiate în 2025, precum și regimul tranzitoriu prevăzut prin art. 582, alin. (1) și (6) din Legea nr. 169/2026 privind *Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor*;

Se întocmește prezentul raport de specialitate privind documentația de urbanism sus-menționată, după cum urmează:

Amplasamentul

Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, F.N., cu categoria de folosință pășune și este identificat prin C.F. nr. 62818 Zalău cu nr. cad. 62818, în suprafață de 11.500,00 mp. Extrasul de carte funciară anexat indică proprietatea comună a beneficiarilor TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA, cu cote de câte 1/2, fără sarcini înscrise.

Încadrarea urbanistică existentă

Potrivit PUG Zalău aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023 și certificatului de urbanism nr. 381 din 24.04.2025, amplasamentul este inclus în zona de activități productive A, subzona activități productive și servicii, UTR A2. Destinațiile admise cuprind activități productive și de servicii, depozitare, logistică, transport, producție manufacturieră și servicii comerciale compatibile; locuirea individuală și colectivă este interzisă.

Regimul P.U.G. pentru UTR A2

Indicatorii urbanistici maximi înscriși în certificatul de urbanism sunt POT = 70% și CUT = 2,80, iar regim de înălțime maxim admis este de D+P+3E, cu maximum 15 m la cornișă/atic, exceptând instalațiile tehnologice. Sunt necesare spații verzi și plantații de protecție pe cel puțin 20% din teren. Regimul existent prevede suprafață minimă de 1.000 mp și front de cel puțin 15 m pentru parcele construibile, retragere minimă de 10 m față de aliniament și retrageri laterale corelate cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4 m, în condițiile stabilite de RLU aferent PUG.

Indici urbanistici admiși prin P.U.G.

$P.O.T._{\max \text{ admis}} = 70,00\%$; $C.U.T._{\max \text{ admis}} = 2,80 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;

$H_{\max \text{ admis}} = D+P+3E$ (maxim 15 m* la cornișă/atic).

Propunerile P.U.Z.

Beneficiarii urmăresc parcelarea terenului, definirea acceselor și a circulațiilor de incintă, reglementarea amplasării unor construcții pentru activități productive și servicii și asigurarea echipării edilitare. Documentația are caracter de organizare urbanistică a unui teren intravilan cu destinație industrială, fără propunerea unor noi funcțiuni dominante ori a schimbării UTR A2.

Conform planșei U4 – *Reglementări urbanistice – parcelare*, se propune dezmembrarea terenului în zece parcele, din care șase parcele construibile (nr. 1–6, totalizând 8.937,98 mp) și patru parcele pentru drumuri/circulații (nr. 7–10, însumând 2.562,02 mp), din care parcelele cu nr. 7 și 9 sunt indicate pentru transferarea ulterioară în proprietate publică, iar parcelele nr. 8 și nr. 10 sunt indicate ca drumuri în proprietate privată. Se intenționează amplasarea a șase hale industriale, cu funcțiuni complementare admise în UTR A2.

Sunt propuse retrageri minime de 10 m față de str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, 3 m față de drumul de incintă și 4 m față de limitele laterale și posterioară, precum și distanța de minimum 25 m față de axul drumului. RLU aferent PUZ cuprinde o prevedere punctuală distinctă cu privire la o retragere de 2 m pentru limita laterală a parcelei nr. 1.

Conform RLU aferent PUZ, suprafața minimă a unei parcele construibile este de 1.000 mp și frontul minim de 15 m, cu verificarea formei și accesului fiecărui lot la autorizare. Prin prezentul PUZ se propun și parcele atipice, care au lățimea mai mare decât adâncimea. Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.

$P.O.T._{\max \text{ propus}} = 70,00\%$; $C.U.T._{\max \text{ propus}} = 2,80 \text{ mp } S_{dc} / \text{ mp teren}$;

$H_{\max \text{ propus}} = D+P+3E$ (maxim 15 m* la cornișă/atic).

* cu excepția instalațiilor tehnologice.

Circulații și accese

Accesul la parcela nr. 1 se va realiza de pe banda de preselecție aferentă străzii Șoseaua Ocolitoare – Centură, iar deservirea loturilor 2–6 se va face prin circulația de incintă propusă, cu lățimea carosabilului de 7 m, accesibilă din circulația publică menționată anterior. Documentația prevede și rezervarea unor suprafețe pentru corelarea cu trama de circulații reglementată prin PUZ „Parc Industrial Vest”, aprobat prin HCL nr. 4 din 25.01.2022. Pentru autorizarea acceselor sunt necesare respectarea condițiilor IPJ Sălaj – Serviciul Rutier și acordul administratorului drumului, după caz. Locurile de parcare sunt prevăzute pe parcelele private, conform normelor aplicabile fiecărei utilizări.

Echipare tehnico-edilitară

Sunt prevăzute alimentare cu apă, colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, gestionarea apelor pluviale (cu pre-epurarea celor potențial impurificate prin separatoare și evacuarea controlată) și asigurarea alimentării cu energie electrică, cu soluții tehnice dezvoltate în funcție de avize. Terenul este traversat de conductă publică de aducțiune apă Ø1000 mm, iar avizul Companiei de Apă Someș S.A. impune respectarea unei distanțe de protecție de 10 m față de generatoarea laterală a conductei și condiții suplimentare pentru autorizarea lucrărilor.

Unități teritoriale de referință propuse: zonă de activități productive (UTR A), subzonă activități productive și servicii (UTR A2).

Documentația tehnică - proiect nr. 2/2025 elaborat de ARC ATELIER S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Corneliu ZEBACINSCHI - 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.

Procedura parcursă

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 381 din 24.04.2025 (cu valabilitate până la data de 24.04.2027) și avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 8 din 31.07.2025, având scopul declarat de „ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE” pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare - Centură, F.N., după cum urmează:

- Certificatul de urbanism nr. 381 din 24.04.2025, cu valabilitate până la data de 24.04.2027;
- Extras de Carte Funciară și extras din planul cadastral pentru terenul înscris cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău, în suprafață de 11.500,00 mp, proprietate privată a numiților TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA;
- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 139 din 01.07.2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

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

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

- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil pentru terenul menționat anterior în suprafață de 11.500,00 mp, vizat de OCPI Sălaj;
- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 8 din 31.07.2025;
- Studiu geotehnic preliminar întocmit de către ing. geolog Georgescu Dumitru prin SIMSTA DESIGN S.R.L., datat octombrie 2025;
- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 35 din 05.11.2025 emisă de către Direcția Județeană de Mediu Sălaj, prin care se menționează că documentația nu necesită evaluare de mediu;
- Aviz de amplasament nr. 2693/Z/DT/STD/07.10.2025 emis favorabil de către Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;
- Aviz de amplasament nr. 6060250900378/03.09.2025 emis favorabil de către Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;
- Aviz de principiu nr. 215189586/08.10.2025 emis favorabil de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;
- Aviz tehnic nr. AFO008393/34400/3190 din 01.10.2025 emis cu condiții tehnice de către PROTELCO S.A. pentru Orange România S.A.;
- Aviz de principiu nr. 1797 din 23.10.2025 emis favorabil de către BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Punct de lucru Zalău;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 269 din 02.10.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
- Aviz tehnic nr. 229/04.11.2025 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SJ-36/24.10.2025 emis favorabil cu condiții de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj;
- Avizul nr. 52786/07.05.2026 emis favorabil de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Serviciul Rutier;
- Acord favorabil nr. 3930506/20.05.2026 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” al Județului Sălaj;
- Avizul arhitectului-șef nr. 7 din 12.08.2026 emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 12.08.2026, promovată cu rezoluție favorabil, cu condiții;
- Factura nr. 1044527 din 14.09.2026 privind achitarea tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R. pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor este consemnată prin raportul nr. 80569 din 06.10.2026.

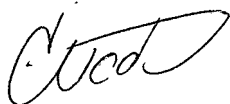
Planul de acțiune aferent documentației de urbanism prevede implementarea investițiilor propuse în patru etape succesive, ulterior aprobării documentației de urbanism, pe parcursul unei perioade de 2 ani. Astfel, prima etapă cuprinde realizarea operațiunilor cadastrale de parcelare și scoaterea la vânzare a parcelelor rezultate. Etapa a

doua vizează obținerea certificatelor de urbanism, elaborarea documentațiilor tehnice și a studiilor necesare, obținerea avizelor și autorizațiilor de construire, precum și întocmirea proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție. Etapa a treia presupune executarea construcțiilor și a lucrărilor aferente infrastructurii rutiere și pietonale, amenajarea platformelor, parcajelor, împrejmuirilor și spațiilor verzi, realizarea echipării tehnico-edilitare și a racordurilor la rețelele existente. Etapa finală cuprinde recepția lucrărilor, obținerea certificatelor de atestare a edificării, intabularea construcțiilor și darea acestora în folosință. Finanțarea lucrărilor de proiectare, avizare, cadastru, construire, amenajare și racordare revine investitorilor privați, în timp ce autorităților publice locale le revin costurile realizării circulațiilor publice prevăzute prin PUZ Parc Industrial Zalău Vest, aprobat prin HCL nr. 4/25.01.2022.

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

Prezentul raport de specialitate este întocmit în scopul fundamentării tehnice și procedurale pentru continuarea circuitului administrativ în vederea propunerii documentației de urbanism pe ordinea de zi pentru aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Zalău.

ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



Întocmit,
ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU





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. 80569 din 06.10.2026

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

„ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ŞI REGLEMENTĂRII TERENULUI ŞI OPERAȚIUNI CADASTRALE”

situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, F.N., pentru imobilul constituit dintr-un teren în suprafață de 11.500,00 mp (pășune), situat în intravilan, proprietate privată a numiților TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA, înscris cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău.

Beneficiari: TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 350/2001 și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010, în formele aplicabile procedurii inițiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL Zalău nr. 97 din 19.04.2019 și completat prin HCL nr. 161 din 30.05.2019, se întocmește prezentul raport privind etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor pentru documentația de urbanism menționată.

Amplasament

Imobilul este constituit din teren, proprietate privată, în suprafață de 11.500,00 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, F.N., identificat prin C.F. nr. 62818 Zalău cu nr. cad. 62818. Potrivit extrasului C.F., categoria de folosință a terenului este aceea de pășune, iar coproprietari sunt numiții TERHEȘIU DAN-GABRIEL și FARCĂU CORNELIA.

Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, amplasamentul se încadrează în zona de activități productive A, subzona de activități productive și servicii, UTR A2. Intenția prezentată publicului în etapele de informare a constat într-o propunere de parcelare a terenului în 6 parcele, concretizată ulterior procesului de avizare într-un număr total de 10 parcele (din care 4 sunt alocate pentru realizarea secțiunilor stradale și a drumurilor de acces din incintă, iar un număr de 6 parcele sunt alocate ca fiind construibile) și reglementarea condițiilor de construire pentru 6 hale industriale, cu eventuale funcțiuni complementare.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru etapele I și II:

Alexandra-Florina LAZAR, consilier în cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului al Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Primăria Municipiului Zalău, telefon 0260/610550, interior 137.

Documentele emise de Municipiul Zalău în vederea elaborării documentației de urbanism sunt:

- Certificatul de urbanism nr. 381 din 24.04.2025, emis în scopul de „*ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE*”, cu valabilitate până în data de 24.04.2027;

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 8 din 31.07.2025, având ca obiect parcelarea, reglementarea terenului și operațiunile cadastrale, care stabilește inclusiv obligațiile de informare și consultare a publicului pentru etapele procedurii.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 08.10.2025–07.11.2025

Prin anunțul public nr. 79281 din 08.10.2025, Primăria Municipiului Zalău a făcut cunoscută intenția elaborării PUZ pentru „*PARCELARE, REGLEMENTARE TEREN ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE*”. Publicarea anunțului în presa locală este dovedită prin extrasul din „Graiul Sălajului” din 15.10.2025, iar anunțul poate fi consultat și pe pagina oficială a instituției (www.zalausj.ro – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*).

Dosarul cuprinde fotografiile ale panoului de informare aferent intenției de elaborare, reunite în planșa U9/1. Potrivit anunțului, observațiile, opiniile și sugestiile puteau fi transmise până la 23.10.2025 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații urmau să fie publicate pe pagina de internet a instituției până în data de 07.11.2025 inclusiv.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ: 08.06.2026–17.07.2026

Prin anunțul public nr. 46584 din 08.06.2026 s-a adus la cunoștință finalizarea propunerilor preliminare, fiind indicată consultarea documentației la sediul primăriei și pe site-ul instituției. Publicitatea în presa locală este confirmată prin extrasul din „Graiul Sălajului” din 12.06.2026. Anunțul este disponibil și în prezent pe pagina oficială a instituției. Dosarul cuprinde fotografiile ale panoului pentru această etapă (planșa U9) și planșe cu confirmări poștale privind notificarea vecinilor.

Termenul pentru observații a fost 03.07.2026 inclusiv, dată la care anunțul a prevăzut organizarea unei dezbateri publice la sediul primăriei, începând cu ora 10:30. Publicarea răspunsurilor la eventualele observații a fost anunțată până la 17.07.2026 inclusiv. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de propunerile preliminare pentru documentația de urbanism în cauză.

În această etapă au fost formulate observații/sugestii înregistrate la Primăria Municipiului Zalău cu nr. 53801 din 02.07.2026. La acestea, elaboratorul PUZ, S.C. ARC

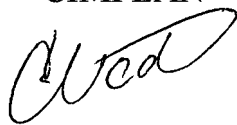
ATELIER S.R.L., a formulat o adresă de răspuns, înregistrată la instituția primăriei cu nr. 55190 din 08.07.2026, cu următoarele informații:

- la primul punct, elaboratorul precizează că parcela nr. 1 este parcelă de colț și menționează retragerea de minimum 10 m față de str. Șoseaua Ocolitoare–Centură și de 3 m față de drumul interior propus, invocând și distanța de 60 cm față de limita de proprietate, potrivit art. 612 din Codul civil;
- în al doilea punct, arată că accesul propus privește terenul înscris cu nr. cad. 62818, pentru care invocă avizul IPJ Sălaj – Serviciul Rutier nr. 52786 din 07.05.2026, iar parcelele înscrise cu nr. cad. 59176 și 59195 nu sunt reglementate sub aspectul accesului prin acest PUZ.

Adresa elaboratorului este inclusă în dosar și este disponibilă pe pagina oficială de urbanism a Primăriei Municipiului Zalău, la rubrica „*răspuns observații*” aferentă acestui PUZ.

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 „ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII TERENULUI ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Șoseaua Ocolitoare – Centură, F.N., înscris cu nr. cad. 62818 în C.F. nr. 62818 Zalău.**

ARHITECT-ŞEF
arh. Elena-Mădălina
CÎMPEAN



Întocmit,
ŞEF SERVICIU
Alexandru-Marian
RADU

