



## 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](mailto:primaria@zalausj.ro)

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef  
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului  
Nr. 98765 din 10.12.2025

### ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță finalizarea propunerilor preliminare pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru **„REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ ŞI SCHIMBARE PARȚIALĂ UTR”**, generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sfânta Vineri, FN, constituit din teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață de 8 991,00 mp, proprietate privată a S.C. ZALĂU REZIDENȚIAL S.R.L., înscris cu nr. cad. 78315 în C.F. nr. 78315 Zalău.

#### INIȚIATOR / BENEFICIAR P.U.Z.: S.C. ZALĂU REZIDENȚIAL S.R.L.

Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în intravilan, parțial în zona mixtă M, subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț / servicii UTR M3 și parțial zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și colective mici UTR L2.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul reglementării zonei din punct de vedere urbanistic pentru schimbarea parțială UTR din subzonă locuințe individuale și colective mici (UTR L2) în subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț / servicii (UTR M3) și reglementarea zonei studiate prin PUZ pentru realizarea unor locuințe colective cu posibilitatea de a îngloba și alte funcțiuni complementare, precum zone de servicii medicale, culturale, de învățământ, turistice, birouri, sedii de firme, comerț și altele, parcelarea terenurilor în zone funcționale și stabilirea compatibilităților dintre acestea, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de edificare a zonei, reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regim de înălțime, regim de aliniere al clădirilor, coeficient de utilizare a terenului, procent de ocupare a terenului – reglementarea circulației și a acceselor carosabile, realizarea de parcaje, conformarea infrastructurii tehnico-edilitare, realizarea unor spații plantate și a unor amenajări exterioare aferente funcțiunilor publice.

Se propune edificarea unor construcții cu regim de înălțime variat, de la 2D+P+5E+Er la S+D+P+7E. Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 8 991,00 mp.

Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 8 991,00 mp.

Documentația cu propunerile preliminare poate fi consultată la sediul primăriei, Direcția Urbanism - Arhitect-şef în zilele de luni,marți, miercuri și joi între orele 12<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> sau pe site-ul oficial al instituției ([www.zalausj.ro](http://www.zalausj.ro) - secțiunea *Urbanism / Documentații de urbanism în curs de elaborare*).



Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este Radu Alexandru-Marian, șef serviciu în cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului al Direcției Urbanism - Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău (interior 136).

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice* din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau pe adresa de e-mail „*primaria@zalausj.ro*” (împreună cu datele de identificare valide ale expeditorului<sup>1</sup>) până în data de **08.01.2025** inclusiv, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză la sediul primăriei, începând cu orele 12<sup>00</sup>.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (*www.zalausj.ro* - secțiunea *Urbanism / Documentații de urbanism în curs de elaborare*) până în data de **19.01.2025** inclusiv.

Propunerile acceptate, rezultate în urma analizării sugestiilor și observațiilor transmise de către cetățeni în termenul alocat mai sus, vor fi incluse în documentația de elaborare P.U.Z.

Etapele ce urmează a fi parcurse în continuare în procesul de elaborare și aprobare a documentației sus-menționate sunt următoarele:

- *implicarea publicului în etapa aprobării documentației*, prin publicarea în presa locală și pe pagina de internet a Primăriei a anunțului referitor la aprobarea P.U.Z., însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului al Direcției Urbanism – Arhitect-șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- *implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.*, prin posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea documentației de urbanism adoptate.

Toate etapele menționate anterior vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și cele din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019, cu completări aduse prin HCL nr. 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR  
Călin-Cristian  
FORT



ARHITECT-ȘEF  
arh. Elena-Mădălina  
CÎMPEAN

ȘEF SERVICIU  
Alexandru-Marian  
RADU

Întocmit,  
Alexandra-Florina  
LAZAR

DUAS / SUAT / AFL / 1 ex.

<sup>1</sup> Conform prevederilor art. 7, alin. (1) din OG nr. 27/2002 privind *reglementarea activității de soluționare a petițiilor*, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, „*petițiile anonime sau cele în care nu sunt trecute datele de identificare ale petiționarului nu se iau în considerare și se clasează, potrivit prezentei ordonanțe.*”

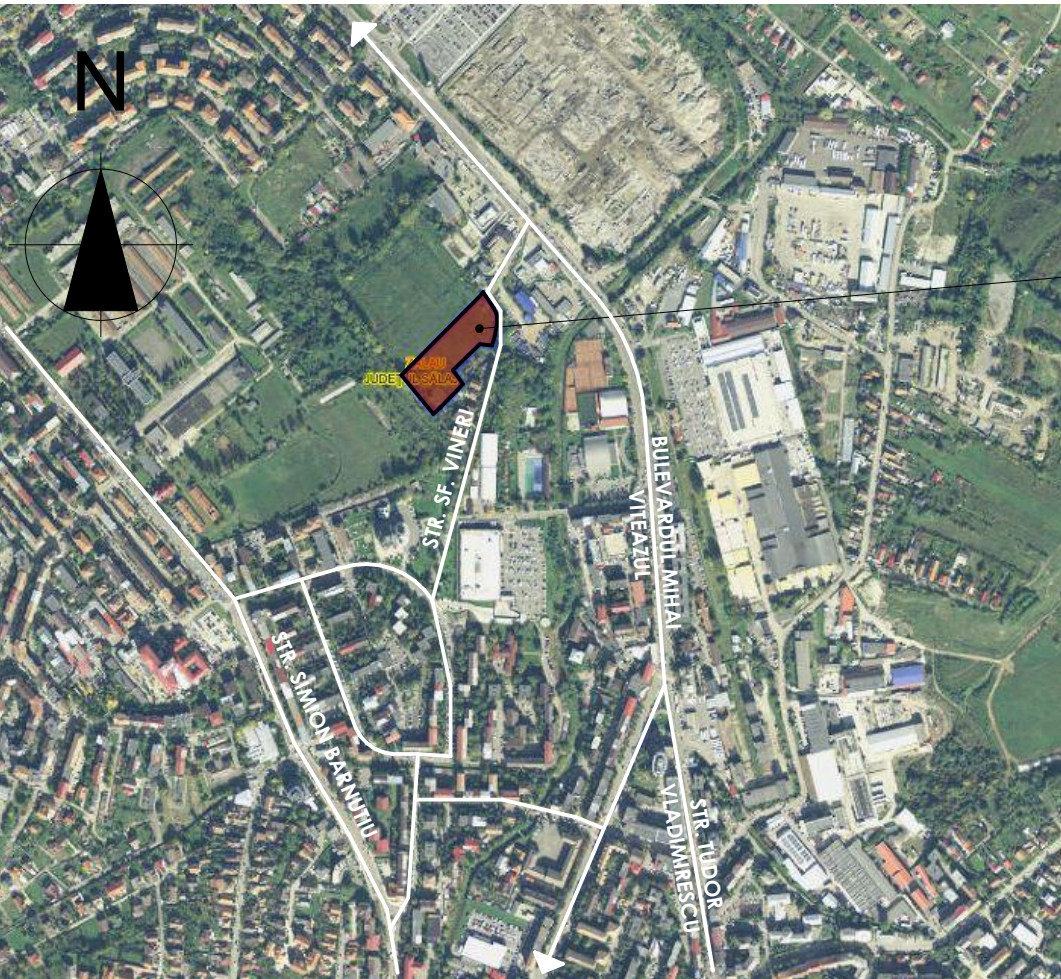
Prin urmare, datele de identificare valide trebuie să conțină cel puțin următoarele elemente:

- nume și prenume, domiciliul/reședința, în cazul persoanelor fizice;
- denumirea, sediul social și reprezentantul legal, în cazul persoanelor juridice.

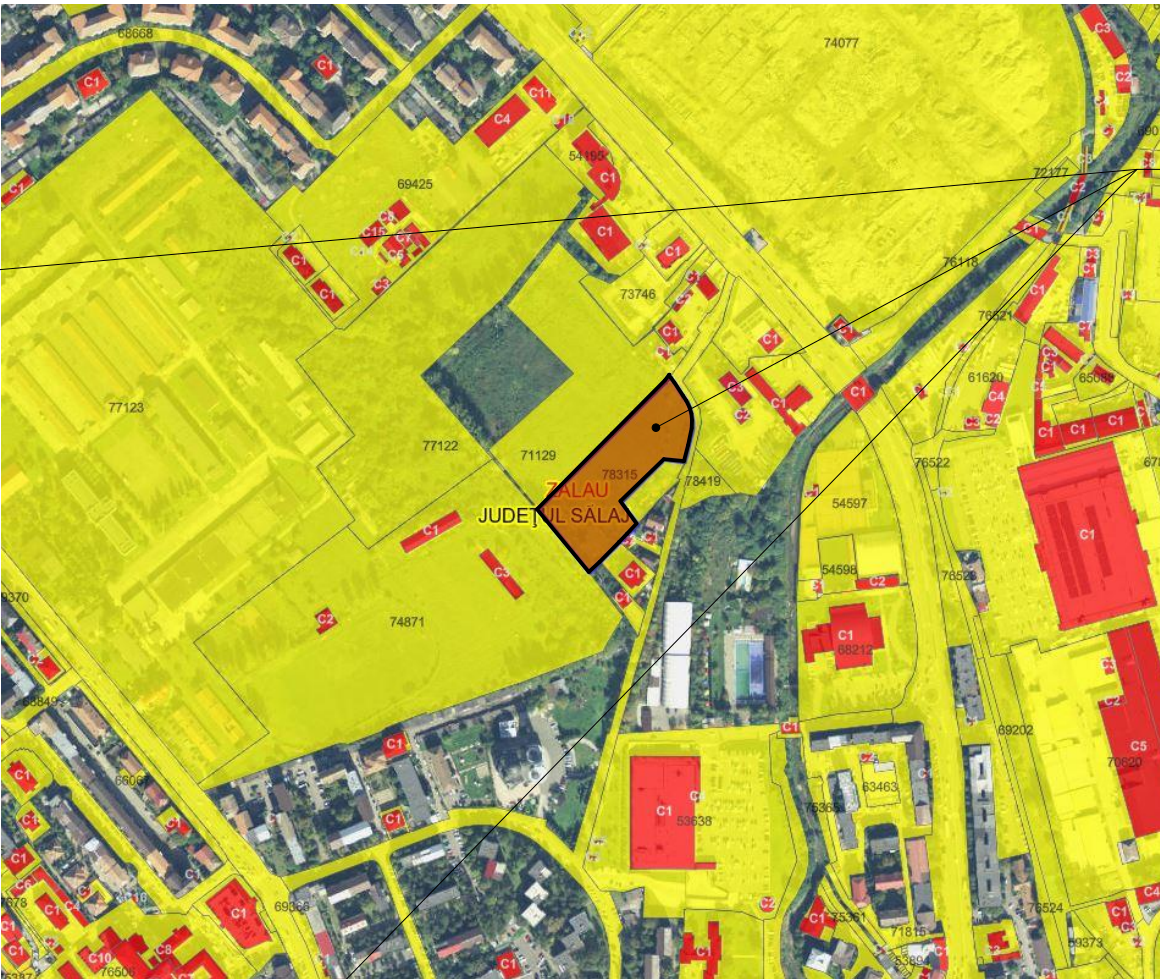


INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



SURSA: IMOBILE ETERRA



INCADRARE IN PUG ZALAU APROBAT PRIN H.C.L. NR. 98 DIN 27.04.2023 - UTR M3 - SUBZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI COMERT/SERVICII - UTR L2- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI



LEGENDA

AMPLASAMENT STUDIAT

**AMPLASAMENT STUDIAT**  
**BENEFICIAR: ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.**  
**STR. SFANTA VINERI, FN, MUN. ZALAU,**  
**JUD. SALAJ**  
**NR. CF. 78315**  
**NR. CAD. 78315**  
**STEREN=8991 MP**

INFORMATII PROIECT

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| ZONA SEISMICA             | 0.10 g |
| GRAD DE REZISTENTA LA FOC | -      |
| CLASA DE IMPORTANTA       | -      |
| CATEGORIA DE IMPORTANTA   | -      |

PROIECTANT GENERAL

 **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**  
ateliercontrast2@gmail.com  
Str. Matei Basarab, Nr. 198, Mun. Zalau, Jud. Salaj

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| COORD. URBANISM/SEF PROIECT | SEMNTURA |
| arh. urb. Nadasan Carmen    |          |
| PROIECTAT                   |          |
| arh. Pop Ruxandra           |          |
| PROIECTAT                   |          |
| arh. Pop Paul               |          |
| DENUMIRE PROIECT            |          |

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**  
**REGLEMENTARE ZONA MIXTA SI SCHIMBARE PARTIALA**  
**UTR**

**ADRESA AMPLASAMENT**  
Str. Sfanta Vineri, F.N., Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DATE BENEFICIAR**  
**ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.**  
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, Bl. D10, Ap. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DENUMIRE PLANSA**  
**INCADRARE IN TERITORIU**

| PROIECT | FAZA | SCARA  | DATA    | PLANSA | FORMAT    |
|---------|------|--------|---------|--------|-----------|
| 1/2025  | PUZ  | 1:5000 | 10.2025 | U.01   | 297 x 420 |

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| SITUAȚIA EXISTENTĂ                |                                         |
| STEREN STUDIAT =                  | 8991.00 m²                              |
| SC/CD EXISTENTĂ =                 | 0 m²                                    |
| P.O.T. / C.U.T. EXISTENT:         | 0 %                                     |
| P.O.T. max. conf. M3:             | 50 %                                    |
| P.O.T. max. conf. L2:             | 40 %                                    |
| C.U.T. max. conf. M3:             | 1.85                                    |
| C.U.T. max. conf. L2:             | 5.50                                    |
| Retragere aliniament:             | minim 5.00 m.                           |
| Retrageri laterale:               | H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m.         |
| Retrageri posterioare:            | H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m.         |
| Regim maxim de înălțime conf. M3: | P+10E. (33 m la cornisa/atic)           |
| Regim maxim de înălțime conf. L2: | D+P+2E/P+2E+M. (10,5 m la cornisa/atic) |

| BILANȚ TERITORIAL                | EXISTENT |     |
|----------------------------------|----------|-----|
| ZONE FUNCȚIONALE                 | mp       | %   |
| M3, L2                           | 8991.00  | 100 |
| CONSTRUCTII                      | -        | -   |
| ZONA CIRCULAȚII                  | -        | -   |
| TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO | -        | -   |
| ZONA SPATII VERZI                | -        | -   |
| SPATII INIERBATE                 | -        | -   |
| ZONA TEREN NEAMENAJAT            | 8991.00  | 100 |
| TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA    | 8991.00  | 100 |

AMPLASAMENT STUDIAT

BENEFICIAR: ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.

STR. SFANTA VINERI, FN, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ

NR. CF. 78315

NR. CAD. 78315

STEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ=8.991 MP

**Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023** - imobilul este situat in Zona mixta M, subzona mixta locuinte colective cu regimare de înălțime si comert/servicii UTR M3.

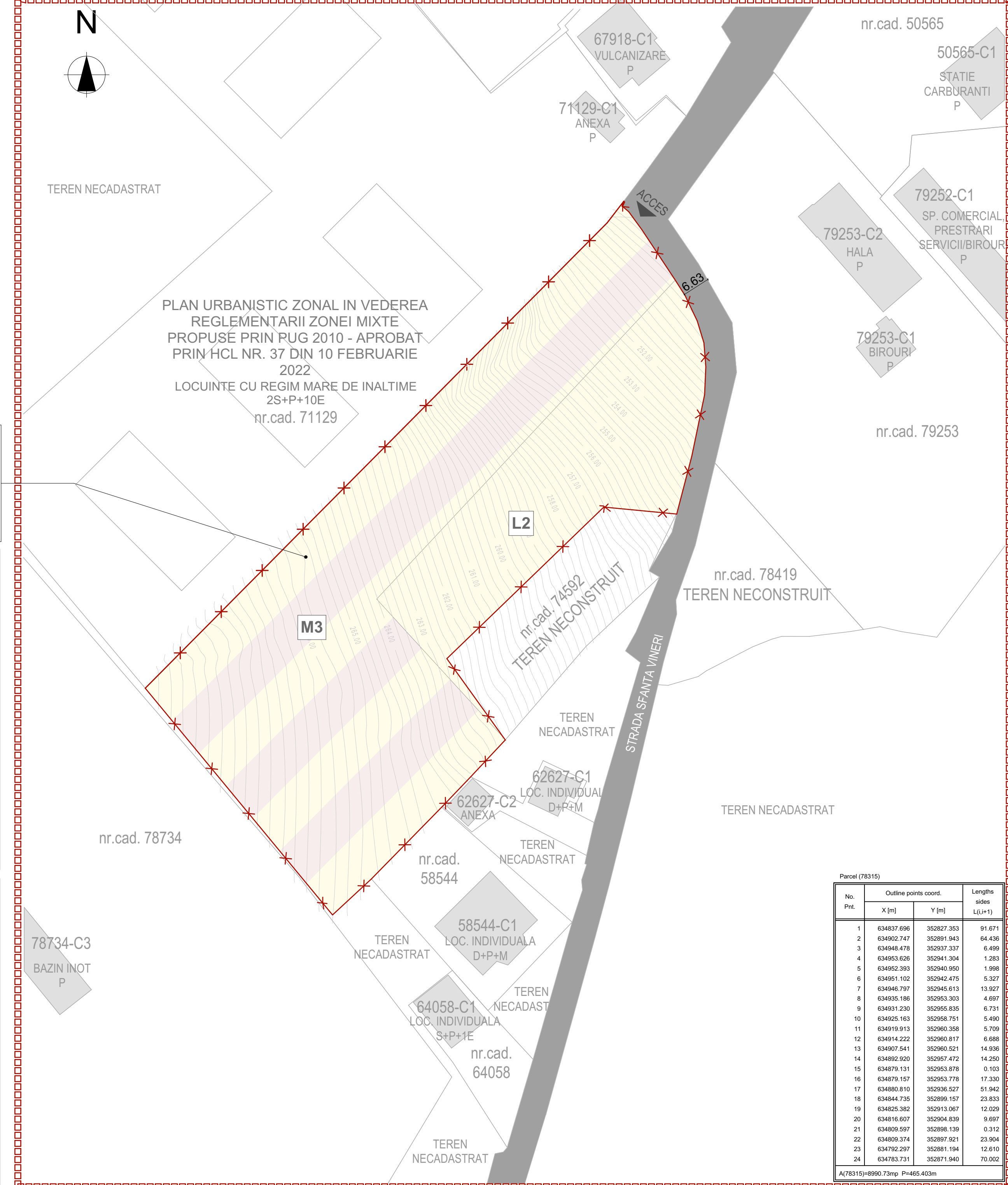
**UTILIZARI ADMISE:** Sunt admise urmatoarele utilizari: institutii, publice și servicii la primele niveluri; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; locuințe; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; dotări învățământ; dotări sănătate; dotări de cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific; spălătorii auto și stații de întreținere auto. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Se considera construibile parcelele care indeplinesc conditiile cumulate: insiruit - supraf. min. 150 mp, front la strada 8m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la strada 12m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la strada 12m; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia: se recomanda conformarea viitoarelor lotizari cu o deschidere minima a parcelei de 15m. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** in cazul parcelarilor noi distanta minima fata de aliniament va fi de minimum 5,0 m.; **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:** amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ora 1/2 la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de insorire care sa demonstreze indeplinirea conditiilor de la aliniamentul anterior.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR P+10E** (33 m la cornisa/atic). Imprejurimile spre strada pot avea înălțimea de maximum 2,00 m putand fi realizate atat din materiale transparente cat si materiale pace; **POSSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max = 50%; C.U.T. max =5,50 mp Adc/mp teren. Pentru functiunile existente, in cazul in care P.O.T. si C.U.T. depasesc valorile maxim admise, se mentin indicatorii urbanistici existenti.

**Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023** - imobilul este situat in Zona de locuinte L, subzona locuinte individuale si colective mici L2.

**UTILIZARI ADMISE:** Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte individuale, locuinte colective mici cu acces din spatiu comun; functiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), juridice, culturale, (spatii pentru spectacole, expozitii etc.) de cult, de invatamant (invatamant 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. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: insiruit - supraf. min. 150 mp, front la strada 8m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la strada 12m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la strada 12m; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia: se recomanda conformarea viitoarelor lotizari cu o deschidere minima a parcelei de 15m. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** in cazul parcelarilor noi distanta minima fata de aliniament va fi de minimum 5,0 m.; **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:** amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ora 1/2 la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de insorire care sa demonstreze indeplinirea conditiilor de la aliniamentul anterior.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR D+P+2E/P+2E+M** (10,5 m la cornisa/atic). Imprejurimile spre strada pot avea înălțimea de maximum 2,00 m putand fi realizate atat din materiale transparente cat si materiale pace; **POSSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max =40%; C.U.T. max =1,85 mp Adc/mp teren. Pentru functiunile existente, in cazul in care P.O.T. si C.U.T. depasesc valorile maxim admise, se mentin indicatorii urbanistici existenti.



| Parcel (78315) |                       |            |                        |
|----------------|-----------------------|------------|------------------------|
| No. Pnt.       | Outline points coord. |            | Lengths sides L(i,i+1) |
|                | X [m]                 | Y [m]      |                        |
| 1              | 634837.696            | 352827.353 | 91.671                 |
| 2              | 634902.747            | 352891.943 | 64.436                 |
| 3              | 634948.478            | 352937.337 | 6.499                  |
| 4              | 634953.626            | 352941.304 | 1.283                  |
| 5              | 634952.393            | 352940.950 | 1.998                  |
| 6              | 634951.102            | 352942.475 | 5.327                  |
| 7              | 634946.797            | 352945.613 | 13.927                 |
| 8              | 634935.186            | 352953.303 | 4.697                  |
| 9              | 634931.230            | 352955.835 | 6.731                  |
| 10             | 634925.163            | 352958.751 | 5.490                  |
| 11             | 634919.913            | 352960.358 | 5.709                  |
| 12             | 634914.222            | 352960.817 | 6.688                  |
| 13             | 634907.541            | 352960.521 | 14.936                 |
| 14             | 634892.920            | 352957.472 | 14.250                 |
| 15             | 634879.131            | 352953.878 | 0.103                  |
| 16             | 634879.157            | 352953.778 | 17.330                 |
| 17             | 634880.810            | 352936.527 | 51.942                 |
| 18             | 634844.735            | 352899.157 | 23.833                 |
| 19             | 634825.382            | 352913.067 | 12.029                 |
| 20             | 634816.607            | 352904.839 | 9.697                  |
| 21             | 634809.597            | 352898.139 | 0.312                  |
| 22             | 634809.374            | 352897.921 | 23.904                 |
| 23             | 634792.297            | 352881.194 | 12.610                 |
| 24             | 634783.731            | 352871.940 | 70.002                 |

A(78315)=8990.73mp P=465.403m

LEGENDA

XXXXXXXXXX

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA PUZ

CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE

CAROSABIL - DRUM PUBLIC

ACCES AUTO/PIETONAL

78600

NUMERE CADASTRALE

321.60

COTE TEREN

L2

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA EXIST.

M1

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA EXIST.

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA

0.10 g

GRAD DE REZISTENTA LA FOC

-

CLASA DE IMPORTANTA

-

CATEGORIA DE IMPORTANTA

-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

ateliercontrast2@gmail.com

Str. Matei Basarab, Nr. 198, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT

arh. Nadason Caron

PROIECTAT

arh. Pop Ruxandra

PROIECTAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA SI SCHIMBARE PARTIALA UTR

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Sfanta Vineri, F.N., Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.

Str. Ioan Slavici, Nr. 6, Bl. D10, Ap. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

SITUATIA EXISTENTA

|         |      |       |         |        |           |
|---------|------|-------|---------|--------|-----------|
| PROIECT | FAZA | SCARA | DATA    | PLANSA | FORMAT    |
| 1/2025  | PUZ  | 1:500 | 10.2025 | U.02   | 420 x 594 |

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



|                                         |                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------|
| REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE        |                                 |
| S <sub>TEREN STUDIAT</sub> =            | 8991.00 m <sup>2</sup>          |
| S <sub>TEREN CEDAT</sub> =              | 314.70 m <sup>2</sup>           |
| S <sub>TEREN REZULTAT</sub> =           | 8676.30 m <sup>2</sup>          |
| S <sub>C/CD EXISTENTĂ</sub> =           | 0 m <sup>2</sup>                |
| S <sub>C</sub> PROPUȘĂ (C1+C2+C3+C4) =  | 2685.84 m <sup>2</sup>          |
| S <sub>CD</sub> PROPUȘĂ (C1+C2+C3+C4) = | 22057.30 m <sup>2</sup>         |
| P.O.T. / C.U.T. EXISTENT:               | 0 (%)                           |
| P.O.T. max. conf. Zm_M3:                | 50 %                            |
| P.O.T. PROPUȘ:                          | 29.87 %                         |
| C.U.T. max. conf. Zm_M3:                | 5.50                            |
| C.U.T. PROPUȘ:                          | 2.45                            |
| Hmax la streășină/cornișă:              | 33 m (la cornișă/atic)          |
| Retragere aliniament:                   | minim 7.00 m.                   |
| Retrageri posterioare:                  | H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m. |
| Retrageri laterale:                     | H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m. |
| Regim maxim de înălțime                 | P+10E.                          |
| Parcaje:                                | 1,5 locuri / apartament         |
| Spații verzi:                           | 2mp / locuitor                  |

| BILANȚ TERITORIAL                | EXISTENT |     | PROPUS |   |
|----------------------------------|----------|-----|--------|---|
| ZONE FUNCIONALE                  | mp       | %   | mp     | % |
| Zm_M3                            | 8991.00  | 100 | -      | - |
| CONSTRUCTII                      | -        | -   | -      | - |
| ZONA CIRCULATII                  | -        | -   | -      | - |
| TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO | -        | -   | -      | - |
| SUPRAFAȚĂ CEDATĂ PENTRU DRUM     | -        | -   | -      | - |
| ZONA SPATII VERZI                | -        | -   | -      | - |
| SPATII INIERBATE                 | -        | -   | -      | - |
| ZONA TEREN NEAMENAJAT            | 8991.00  | 100 | -      | - |
| TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA    | 8991.00  | 100 | -      | - |

AMPLASAMENT STUDIAT

BENEFICIAR: ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.

STR. SFANTA VINERI, FN, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ

NR. CF. 78315

NR. CAD. 78315

STEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ=8.991 MP

**UTILIZARI ADMISE:** Instituții, publice și servicii la primele niveluri; (Pentru parcelele care cuprind mai multe corpuri de clădire, se recomandă ca funcțiunile de servicii, comerț și birouri să fie amplasate la primele niveluri ale clădirii situate la frontul stradal, unde există acces direct din spațiul public, iar clădirile amplasate în interiorul parcelei să fie destinate exclusiv locuirii.) Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; Lăcașuri de cult; Comerț cu amănuntul; Locuințe; Activități manufacturiere; Depozitare mic-gros;Hoteluri, pensiuni, agenții de turism; Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;Dotări învățământ; Dotări sănătate; Dotări de cultură; Sport și recreere în spații acoperite; Parcaje la sol și multietajate; Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; Spații plantate; Amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific;Spălătorii auto și stații de întreținere auto.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri. 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.

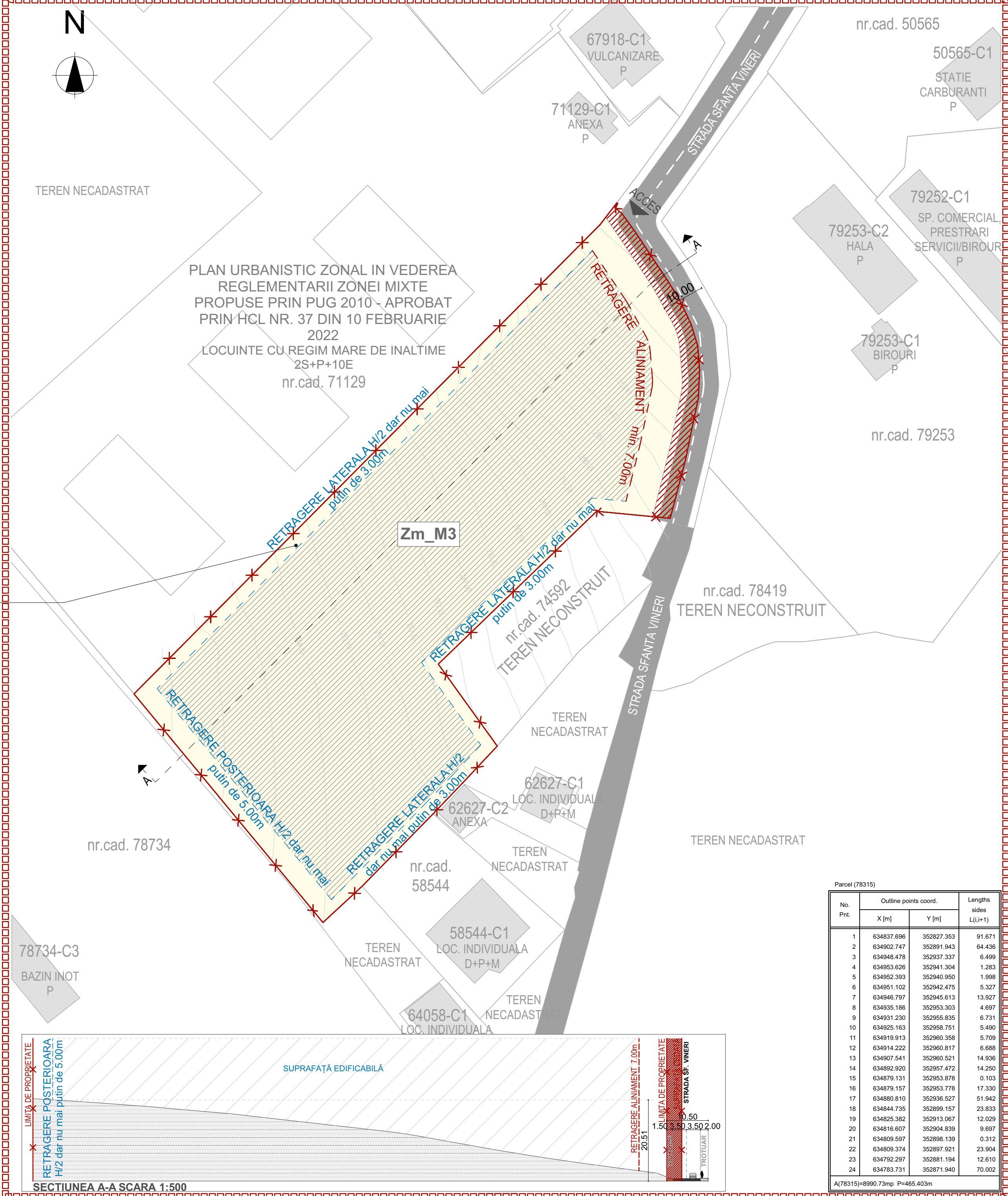
**UTILIZĂRI INTERZISE:** Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse; Realizarea unor false mansardare; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; Construcții provizorii; Depozitare en-gros; Depozitări de materiale refofosibile; Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; Stații de betoane; Autobaze; Spălătorii chimice; 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 rapidă a apelor meteorice.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Se consideră construirea parcelelor care au o suprafață minimă de 1500 mp. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** în cazul parcelărilor noi distanța minima fata de aliniament va fi de minimum 5,00 m, recomandabil 7,00m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE / POSTERIOARE:** Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; Înălțimea maximă admisă se va calcula de la cota +0.00 a parterului.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** 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 însoirrea acestora pe o durată de minimum 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Necesarul de parcuri pentru locuințele colective va asigura un numar de 1,5 locuri/unitate locativă. Pentru celelalte funcțiuni se vor respecta prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** P+10E (33 m la cornișă/atic). Împrejurimile spre stradă pot avea înălțimea de maximum 2,00 m putând fi realizate atât din materiale transparente cât și materiale opace;În cazul locuințelor colective, împrejurimile spre stradă pot lipsi, pentru a permite integrarea spațiilor de acces și a celor verzi în spațiul public.

**POSSIBILITĂȚILE MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max =50%; C.U.T. max =5,50 mp Adc/mp teren.



| Parcel (78315) |                       |            |                        |
|----------------|-----------------------|------------|------------------------|
| No. Pnt.       | Outline points coord. |            | Lengths sides L(i,i+1) |
|                | X [m]                 | Y [m]      |                        |
| 1              | 634837.696            | 352827.353 | 91.671                 |
| 2              | 634902.747            | 352891.943 | 64.436                 |
| 3              | 634948.478            | 352937.337 | 6.499                  |
| 4              | 634953.626            | 352941.304 | 1.283                  |
| 5              | 634952.393            | 352940.950 | 1.998                  |
| 6              | 634951.102            | 352942.475 | 5.327                  |
| 7              | 634946.797            | 352945.613 | 13.927                 |
| 8              | 634935.186            | 352953.303 | 4.697                  |
| 9              | 634931.230            | 352955.835 | 6.731                  |
| 10             | 634925.163            | 352958.751 | 5.490                  |
| 11             | 634919.913            | 352960.358 | 5.709                  |
| 12             | 634914.222            | 352960.817 | 6.688                  |
| 13             | 634907.541            | 352960.521 | 14.936                 |
| 14             | 634892.920            | 352957.472 | 14.250                 |
| 15             | 634879.131            | 352953.878 | 0.103                  |
| 16             | 634879.157            | 352953.778 | 17.330                 |
| 17             | 634880.810            | 352936.527 | 51.942                 |
| 18             | 634844.735            | 352899.157 | 23.833                 |
| 19             | 634825.382            | 352913.067 | 12.029                 |
| 20             | 634816.607            | 352904.839 | 9.697                  |
| 21             | 634809.597            | 352898.139 | 0.312                  |
| 22             | 634809.374            | 352897.921 | 23.904                 |
| 23             | 634792.297            | 352881.194 | 12.610                 |
| 24             | 634783.731            | 352871.940 | 70.002                 |

A(78315)=8990.73mp P=465.403m

LEGENDA

XXXXXXXXXXXX

LIMITA ZONA STUDIATA

Zm\_M3

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

LIMITA DE PROPRIETATE

SUPRAFATA CEDATA

SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ

RETRAGERE ALINIAMENT

RETRAGERI LAT./POST.

CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE

CAROSABIL - DRUM PUBLIC

ACCES AUTO/PIETONAL

78600

NUMERE CADASTRALE

321.60

COTE TEREN

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| INFORMATII PROIECT        |        |
| ZONA SEISMICA             | 0.10 g |
| GRAD DE REZISTENTA LA FOC | -      |
| CLASA DE IMPORTANTA       | -      |
| CATEGORIA DE IMPORTANTA   | -      |

PROIECTANT GENERAL

**ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**  
ateliercontrast2@gmail.com  
Str. Matei Bozardu, Nr. 198, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT SEMNATURA  
arh. Nadason Comen

PROIECTAT

arh. Pop Ruxandra

PROIECTAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA SI SCHIMBARE PARTIALA UTR

ADRESA AMPLASAMENT  
Str. Sfanta Vineri, F.N., Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR  
**ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.**  
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, Bl. D10, Ap. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj  
DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

| PROIECT | FAZA | SCARA | DATA    | PLANSA | FORMAT    |
|---------|------|-------|---------|--------|-----------|
| 1/2025  | PUZ  | 1:500 | 10.2025 | U.03   | 420 x 594 |

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



|                                         |                                 |  |  |
|-----------------------------------------|---------------------------------|--|--|
| REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE        |                                 |  |  |
| STEREN STUDIAT =                        | 8991.00 m²                      |  |  |
| STEREN CEDAT =                          | 314.70 m²                       |  |  |
| STEREN REZULTAT =                       | 8676.30 m²                      |  |  |
| S <sub>C</sub> /CD EXISTENTĂ =          | 0 m²                            |  |  |
| S <sub>C</sub> PROPUȘĂ (C1+C2+C3+C4) =  | 2741.28 m²                      |  |  |
| S <sub>CD</sub> PROPUȘĂ (C1+C2+C3+C4) = | 21987.54 m²                     |  |  |
| P.O.T. / C.U.T. EXISTENT:               | 0 (%)                           |  |  |
| P.O.T. max. conf. Zm_M3:                | 50 %                            |  |  |
| P.O.T. PROPUȘ:                          | 31.59 %                         |  |  |
| C.U.T. max. conf. Zm_M3:                | 5.50                            |  |  |
| C.U.T. PROPUȘ:                          | 2.53                            |  |  |
| Hmax la streășină/cornișă:              | 33 m (la cornișă/atic)          |  |  |
| Retragere aliniament:                   | minim 7.00 m.                   |  |  |
| Retrageri posterioare:                  | H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m. |  |  |
| Retrageri laterale:                     | H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m. |  |  |
| Regim maxim de înălțime                 | P+10E.                          |  |  |
| Regim maxim propus:                     | S+D+P+7E                        |  |  |
| Parcaje:                                | 1,5 locuri / apartament         |  |  |
| Spații verzi:                           | 2mp / locuitor                  |  |  |

| BILANȚ TERITORIAL                | EXISTENT |     | PROPUȘ  |       |
|----------------------------------|----------|-----|---------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                 | mp       | %   | mp      | %     |
| Zm_M3                            | 8991.00  | 100 | 8991.00 | 100   |
| CONSTRUCTII                      | -        | -   | 2741.28 | 29.87 |
| ZONA CIRCULATII                  | -        | -   | 3293.46 | 36.63 |
| TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO | -        | -   | 3293.46 | 36.63 |
| SUPRAFAȚĂ CEDATĂ PENTRU DRUM     | -        | -   | 314.70  | 3.50  |
| ZONA SPATII VERZI                | 8991.00  | 100 | 2697.00 | 30.00 |
| SPATII INIERBATE                 | 8991.00  | 100 | 2697.00 | 30.00 |
| ZONA TEREN NEAMENAJAT            | 8991.00  | 100 | -       | -     |
| TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA    | 8991.00  | 100 | 8991.00 | 100   |

**AMPLASAMENT STUDIAT**  
**BENEFICIARI: ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.**  
**STR. SFANTA VINERI, FN, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ**  
**NR. CF. 78315**  
**NR. CAD. 78315**  
**STEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ=8.991 MP**

**UTILIZARI ADMISE:** Instituții, publice și servicii la primele niveluri; (Pentru parcelele care cuprind mai multe corpuri de clădire, se recomandă ca funcțiunile de servicii, comerț și birouri să fie amplasate la primele niveluri ale clădirii situate la frontul stradal, unde există acces direct din spațiul public, iar clădirile amplasate în interiorul parcelei să fie destinate exclusiv locuinț.) Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc; Lăcașuri de cult; Comerț cu amănuntul; Locuințe; Activități manufacturiere; Depozitare mic-gros;Hoteluri, pensiuni, agenții de turism; Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;Dotări învățământ; Dotări sănătate; Dotări de cultură; Sport și recreere în spații acoperite; Parcaje la sol și multietajate; Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; Spații plantate; Amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific;Spălătorii auto și stații de întreținere auto.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri. 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.

**UTILIZĂRI INTERZISE:** Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse; Realizarea unor false mansardare; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației; Construcții provizorii; Depozitare en-gros; Depozități de materiale refolosibile; Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; Stații de betoane; Autobaze; Spălătorii chimice; 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 rapidă a apelor meteorice.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Se consideră construirea parcelele care au o suprafață minimă de 1500 mp. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** în cazul parcelărilor noi distanța minima fata de aliniament va fi de minimum 5,00 m, recomandabil 7,00m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE / POSTERIOARE:** Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; Înălțimea maximă admisă se va calcula de la cota +0.00 a parterului.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** 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 însoirrea acestora pe o durată de minimum 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereți cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Necesarul de parcuri pentru locuințele colective va asigura un numar de 1,5 locuri/unitate locativă. Pentru celelalte funcțiuni se vor respecta prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** P+10E (33 m la cornișă/atic). Împrejurimile spre stradă pot avea înălțimea de maximum 2,00 m putând fi realizate atât din materiale transparente cât și materiale opace;În cazul locuințelor colective, împrejurimile spre stradă pot lipsi, pentru a permite integrarea spațiilor de acces și a celor verzi în spațiul public.

**POSSIBILITĂȚILE MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max =50%; C.U.T. max =5,50 mp Adc/mp teren.



LEGENDA

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
|                              | Zm_M3                            |
| LIMITA ZONA STUDIATA         | UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA |
|                              | 321.60                           |
| LIMITA DE PROPRIETATE        | COTE TEREN                       |
|                              |                                  |
| SUPRAFATA CEDATA             |                                  |
|                              |                                  |
| RETRAGERE ALINIAMENT         |                                  |
|                              |                                  |
| RETRAGERI LAT./POST.         |                                  |
|                              |                                  |
| CONSTRUCTII PROPUSE          |                                  |
|                              |                                  |
| CAROSABIL - DRUM PUBLIC      |                                  |
|                              |                                  |
| CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE |                                  |
|                              |                                  |
| ACCES AUTO                   |                                  |
|                              |                                  |
| ACCES PIETONAL               |                                  |
| 78315                        |                                  |
| NUMERE CADASTRALE            |                                  |

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| INFORMATII PROIECT        |        |
| ZONA SEISMICA             | 0.10 g |
| GRAD DE REZISTENTA LA FOC | -      |
| CLASA DE IMPORTANTA       | -      |
| CATEGORIA DE IMPORTANTA   | -      |

PROIECTANT GENERAL



|                             |
|-----------------------------|
| COORD. URBANISM/SEF PROIECT |
| arh. Nadasan Carmen         |
| PROIECTAT                   |
| arh. Pop Ruxandra           |
| PROIECTAT                   |
| arh. Pop Paul               |
| DENUMIRE PROIECT            |

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA SI SCHIMBARE PARTIALA UTR**

**ADRESA AMPLASAMENT**  
Str. Sfanta Vineri, F.N., Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DATE BENEFICIAR**  
**ZALAU REZIDENTIAL S.R.L.**  
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, Bl. D10, Ap. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DENUMIRE PLANSA**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA**

| PROIECT | FAZA | SCARA | DATA    | PLANSA | FORMAT    |
|---------|------|-------|---------|--------|-----------|
| 1/2025  | PUZ  | 1:500 | 10.2025 | U.04   | 420 x 594 |

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST 2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.