



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj
tel/fax: +40-260-661869
email: primaria@zalausj.ro
www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA nr.151

Din 26 mai 2008

privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal-DOUĂ LOCUINȚE COLECTIVE
P+1E+M", str. Gh. Șincai beneficiar: SC ACTIV INVEST SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 10618 din
17.03.2008;

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-HCL nr.62/10 martie 2008 privind avizarea;

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului
și urbanismului și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit c din Legea nr.215/2001 privind
administrația publică locală republicată;

În baza art. 45 alin.2 lit.e din Legea nr.215/2001 privind administrația publică
locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – „DOUĂ LOCUINȚE COLECTIVE
P+1E+M", str. Gh. Șincai beneficiar: SC ACTIV INVEST SRL, conform
documentației tehnice care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul
Urbanism și amenajarea teritoriului

Art.3.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu
- persoanele interesate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Onac Alexandru

DAL/SJ/LP/6cx



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Potroviță Stelian

S.C. TIMICO
PROIECT S.R.L.
CLUJ-NAPOCA

FISA PROIECTULUI

I. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	Plan urbanistic zonal str. GH.SINCAI Zalau
Beneficiari	POP ADRIAN SABIN, GHIURUTAN SEBASTIAN
Proiectant	S.C. TIMICO PROIECT S.R.L. str. Donath nr.13 , Cluj-Napoca
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborarii	Luna decembrie 2007



ANEXA ___ la HCL 15/26.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CĂPAC ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

III. BORDEROU

A. Memoriu general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare – baza topografica, studiu geotehnic, plan urbanistic general Zalau

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

- 2.1. Incadrarea in localitate
- 2.2. Analiza situatiei existente
 - 2.2.1. Aspecte generale
 - 2.2.2. Analiza geotehnica
 - 2.2.3. Echiparea edilitara. Situatia existenta
 - 2.2.4. Analiza fondului construit existent
 - 2.2.5. Necesitati si optiuni

3. Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica, categorii de interventie, reglementari

- 3.1. Elemente de tema
- 3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica
- 3.3. Organizarea circulatiei
 - 3.3.1. Caile de comunicatie
 - 3.3.2. Transportul in comun
 - 3.3.3. Parcaje si garaje
 - 3.3.4. Sistematie verticala
- 3.4. Zonificare teritoriala, bilant teritorial
- 3.5. Regimul de inaltime
- 3.6. Regimul de aliniere al constructiilor
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Tipul de proprietate a terenurilor

4. Concluzii

IV. Regulament aferent PUZ

1. Prescriptii si recomandari generale

1.1 Generalitati

1.2 Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a teritoriului

1.3 Recomandari privind organizarea circulatiei

1.4 Amenajarea si intretinerea spatiului public

1.5 Conditii generale ce vor fi respectate pentru toate obiectivele ce se vor amplasa in zona PUZ

1.6 Obiective de utilitate publica

2. Prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor componente

B. Piese desenate

Plansa nr. 1.	Incadrarea in PUG Zalau	Sc. 1:10.000
Plansa nr. 2	Plan de incadrare in teritoriu	Sc. 1:5.000
Plansa nr. 3	Plan de incadrare in zona	Sc. 1:2.000
Plansa nr. 4	Plan situatie existenta, foraj geo , fondul construit existent	Sc. 1:500
Plansa nr. 5	Reglementari	Sc. 1:500
Plansa nr. 6	Proprietatea terenurilor	Sc. 1:500
Plansa nr. 7	Rețele edilitare	Sc. 1:500

REGULAMENT AFERENT PUZ STRADA GH.SINCAI - ZALAU

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

1.1 Generalitati

Activitatea de construire in zona ansamblului Strada Gh. Sincai - Zalău, delimitata prin P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

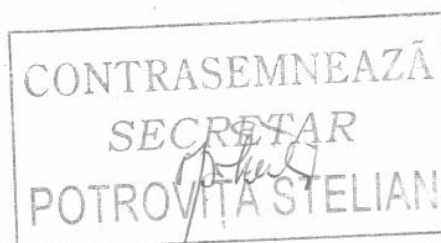
- Construirea pe teren liber
- Reglementarea dreptului de construire si exploatare potrivit functiilor stabilite in PUZ
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Realizarea cailor de comunicatie si amenajarilor aferente
- Certificatele de urbanism vor cuprinde date referitoare la fiecare zona, iar autorizatile pentru constructiile aferente ansamblului rmeaza sa se supuna prevederilor P.U.Z. respectiv reglementarilor corespunzatoare.

1.2 Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a teritoriului

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice care

contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul P.U.Z. pentru constructii
- amenajarea complexa functional-arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale
- asigurarea spatiilor de parcare la fiecare zona si cladire, potrivit gradului de aglomerare a obiectivului
- amenajarea spatiului exterior in corelare cu plantatiile prevazute cu mobilier urban adecvat, elemente decorative, agrementarea spatiului public.



1.3 Recomandari privind organizarea circulatiei

- Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile P.U.Z. (trasee, profile, categoria tehnica a strazilor, etc.) si vor respecta standardele si normele in vigoare.
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte regimul de aliniere propus.
- Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.
- Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu constructiile, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

1.4 Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban

- Spatiile de utilitate publica si constructiile aferente vor fi amenajate si intretinute in baza de protocol coordonat de autoritatile locale.
- Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban pe intreg teritoriul studiat se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate corelate, aprobate si autorizate potrivit prevederilor legale.

1.5 Conditii generale ce vor fi respectate pentru toate obiectivele ce se vor amplasa in zona P.U.Z. – Strada Gh. Sincai - Zalau

- Obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinatia prevazuta in P.U.Z.
- Accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. sau propunerilor PUD avand la baza avizul de specialitate
- Amplasamentul constructiilor se va limita la aliniamentul stabilit prin P.U.Z. fata de drumuri cu respectarea normelor de distanta fata de vecinatati (norme sanitare, cod civil).
- Regimul de inaltime (POT si CUT) se stabileste prin certificatul de urbanism in conformitate cu prevederile P.U.Z.

1.6 Obiective de utilitate publica

- o Intreaga retea de drumuri cu elemente adiacente: zone verzi de protectie si aliniament, taluzuri, trotuare.
- o Zonele verzi de protectie
- o Zonele din lungul magistralelor de gaz metan, electrice, apa, canalizare, s.a. cu regim special de servitute in favoarea detinatorilor acestor magistrale. Regimul de servitute se mentine pe toata durata existentei magistralelor. Regimul de exploatare, utilizare a acestor zone se stabileste de detinator in conformitate cu legislatia in vigoare.

2. Prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor componente

Avand in vedere suprafata zonei aferente PUZ Strada Gh. Sincai care cuprinde mai multe functiuni asezate pe un relief cu declivitate mica, neridicând probleme de organizare a circulatiei si de posibilitati de amplasarea constructiilor, in scopul de a identifica cu mai mare usurinta prescriptiile si recomandările regulamentului aferent P.U.Z. Se propune impartirea teritoriului studiat in subzone ale caror limite au fost materializate in plansa.

Subzonele astfel stabilite au suprafete variabile si sunt de regula delimitate de axe ale cailor de circulatie carosabile, sau de limitele naturale si cadastrale ale terenului aferent.

LC zona de locuinte colective mici cu P+1M nivele

Zona se compune din locuinte colective mici P+1+M, dispuse pe aliniament cu regim de construire continuu.

Se recomanda ca in raport cu caracteristicile geotehnice sa se realizeze regim de construire continuu cuplat

Sectiunea 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizari admise

- locuinte colective mici cu P+1+M

Art.2 Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni comerciale cu suprafata maxima de 200,0 mp ADC si care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei. Acestea vor avea o arie de servire cu raza R=250 ml.

Art. 3 Utilizari interzise

LC – se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc S=200,0mp au orar prelungit si produc poluare
- Activitati productive poluante incommode prin traffic, deseuri produse si prin programul de activitate
- Constructii provizorii de orice natura
- Depozitare en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Statii de intretinere auto

- orice lucrari de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine

Art. 4 Caracteristici ale parceleor (suprafete, forme, dimensiuni)

LC – parcele se considera construibile daca se respecta cumulative urmatoarele conditii:

- in cazul constructiilor insiruite o parcela are suprafata minima de 150,0 mp front la strada de 8,0 ml si acces carosabil
- in cazul constructiilor cuplate parcela cu suprafata minima de 200,0mp si frontal de 12,0ml
- in cazul locuintelor colective mici in cladiri cuplate suprafata minima de 400,0mp
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public

Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

LC - Cladirile se amplaseaza pe alinierea cladirilor existente, cu conditia ca inaltimea sa nu depaseasca distanta fata de orice punct al alinierii de pe frontal opus , caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre alinieri , dar nu mai putin de 3,00 ml

Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale

LC – Cladirile se vor realiza cuplat in cazul existentei unui calcan si cu o retragere fata de limita opusa de minimum jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 ml

- Retragera fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5,00 ml

Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

LC – distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4,00ml

Art. 8 Circulatii si accese

LC – parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minimum 4,00ml dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de servitute legal obtinut

Art. 9 Stationarea vehiculelor

Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, in afara circulatiei publice

Art. 10 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

LC – Inaltimea maxima = 9,0ml

Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor

- Toate cladirilor vor fi prevazute cu acoperis in sarpanta, extinderile si modificarile se vor integra in caracterul general al zonei
 - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice vor armoniza cu arhitectura cladirilor principale
 - nu se vor folosi azbocimentul

Art. 12 Conditii de echipare edilitara

LC – Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

- burlanele se vor racorda la canalizarea pluviale pe sub trotuare
- se va face evacuarea rapida a apelor meteorice la reseaua de canalizare
- bransamentele de electricitate si telefonie se vor realiza ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV in locuri vizibile

Art. 13 Spatiile libere si spatii plantate

- Spatiile libere vor fi tratate ca gradini de fatada
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu arbori la fiecare 100,0mp
- In zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care pot mari umiditatea terenului
- Pe versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin in toate cazurile se va cere aviz de specialitate

Art. 14 Imprejmuiri

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor
- gardurile la strada vor avea $h=1,5$ ml din care un soclu opac de 0,3ml
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu $h_{max}=2,20$ ml

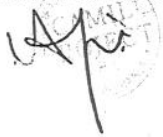
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului

LC – POT max = 35%

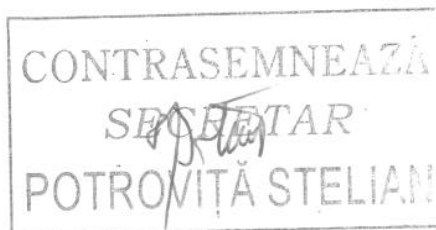
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului

LC – CUT maxim = 1,0

Sef proiect
Ing. Butiri Aurora



Intocmit,
arh. Mocan Ioan



JUDETUL SALAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ZALĂU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1535 din 23 OCT 2009

Arhitect: *sef*

ANEXĂ la HCL 151/26.08/08
PRESEDINTE DE SEDINTA
ENAC ALEXANDRU

CONTRASEMNEAZ
SECRETAR
POTROVITA STENIA

O.C.H. SALAJ
NEMET MIRCEA
consilier A

P. U. Z. LOCUINȚE STR. GH. ȘINCAL - ZALĂU

LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ... LIMITA ZONEI STUDIAȚE ÎN P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - LC ZONA DE LOCUIT
 - T ZONA AFERENTĂ CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE
 - P PARCAJE
 - V ZONA VERDE
- ARTERE DE CIRCULAȚIE EXISTENTE
- ARTERE DE CIRCULAȚIE PROPUSE
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES PIETONAL
- ALINIERE CONSTRUCȚII

O.C.P. SALA NEMETI MIRELA Consilier

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		m.p.	%	m.p.	%
1. LC	Zona de locuit	—	—	2880	30,76
2. T	Zona de circulație auto și pietonală	—	—	2720	29,05
3. P	Parcaje	—	—	1250	13,35
4. V	Zona verde	—	—	2510	26,84
5. TN	Teren neamenajat	936	100	—	—
TOTAL		936	100	936	100

ST = 936,0 mp.
POT max = 35%
CUT max = 10
Sc = 2880 mp.
Sd = 854,0 mp.

ANEXA — la HCL 16/26.05.08
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

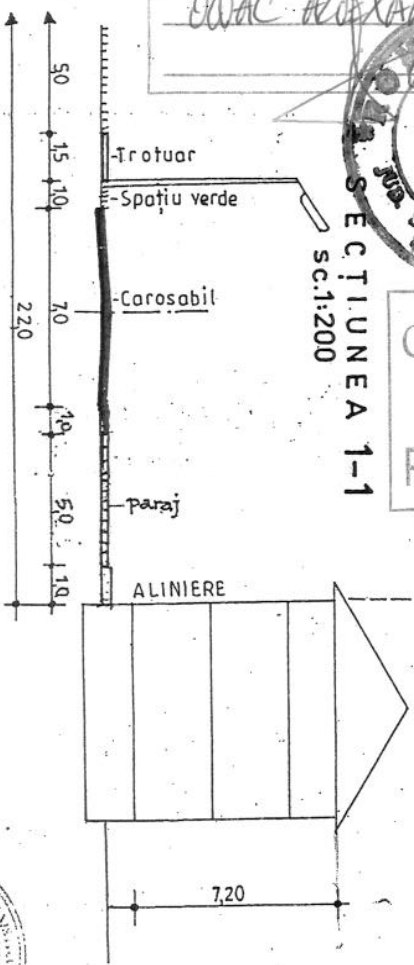
CAVAC ALEXANDRU



SECȚIUNEA 1-1

sc.1:200

CONTRASEMNEA SECRETAR POTROVITĂ ȘTELIU



S.C. TMICO
PROIECT S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, str. Donath 13/63
NR. DE ÎMATRICULARE ÎN REGISTRUL COMERTULUI
srl 15947/12.08.06

FUNCȚIA	NUMELE	SEMNATURA	SCARA
SFȘ PROIECT	Ing. G. BUTIRI	ALINIEA	1:500
INTOCMIT	Ing. MOCAN IOAN		
DESINAT	Ing. MOCAN IOAN		12.2007

PROIECT P. U. Z. LOCUINȚE
STR. GH. ȘINCAL - ZALĂU

BENEFICIAR:
P.O. Adrian S. obin
Ghiduț Ion Sebastian

PLANSA
REGLEMENTARI

DE
Ioan A.
MOCANU
arhitect