



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. 155 din 26 Mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, PARCELA RECEA - BERCZ beneficiar: ARDELEAN OVIDIU ADRIAN

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 19.155 din 16.04.2008;
- prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;
- HCL nr.92 din 07.04.2008 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 – „Locuință unifamilială” Parcela Recea – Bercz, beneficiar: ARDELEAN OVIDIU ADRIAN, 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:

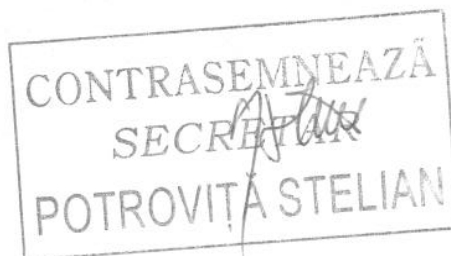
- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- Mass – media locală, afișare la sediu
- persoanele interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ONAC ALEXANDRU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian

CSCL/PR/6ex





PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M PARCELA RECEA-BERCZ, ZALĂU JUD. SĂLAJ

VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2008

FIŞA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISITIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+M, PARCELA RECEA-BERCZ, ZALĂU**

Beneficiar:

ARDELEAN OVIDIU ADRIAN
Str. Traian nr. 39, Zalău

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA
arh. CORINA POPŞE
ing. CĂLIN ROMAN
ing. CONSTANTIN TANCA



Proiect nr.: **4 / 2008**

Volum: **MEMORIU GENERAL – VOL. I
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL. II**

Planşe: **PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
EXTRAS DIN PUG
SITUAŢIA EXISTENTĂ / DISFUNCTIIONALITĂŢI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

Anexe: **CERTIFICAT DE URBANISM
STUDIU GEOTEHNIC
AVIZ OCPI**

Cluj-Napoca, martie, 2008

CUPRINS – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

- | | |
|--|--------|
| 1. Rolul regulamentului local de urbanism | pag. 4 |
| 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism | pag. 4 |
| 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism | pag. 5 |

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- | | |
|--|---------|
| 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit | pag. 7 |
| 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public | pag. 7 |
| 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii | pag. 8 |
| 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii | pag. 8 |
| 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară | pag. 9 |
| 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor | pag. 10 |
| 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi | pag. 10 |

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| 11. Unități și subunități funcționale | pag. 11 |
|---------------------------------------|---------|

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- | | |
|--|---------|
| Zona locuințe și funcțiuni complementare | pag. 12 |
| Zona căilor de comunicație | pag. 15 |

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

	pag. 16
--	---------

Cluj-Napoca, martie, 2008

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată (parceta Recea-Bercz municipiul Zalău), în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 / 1996, republicat.

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului și este proprietate particulară. Prin PUG 2006-2007, parceta Recea-Bercz a fost introdusă în intravilan (trupul Z 11), în subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2), ce necesită elaborare de PUZ. Prin tema de proiectare se solicită schimbarea destinației terenului din agricol în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P- P+2.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 (republicată).

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z., apar modificări ale prevederilor acestuia privind regimul de construire (funcțiunea, înălțimea maximă, CUT și retragerea față de aliniament), este necesară elaborarea altei documentații pentru P.U.Z., ce se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației inițiale.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z., apar modificări ale prevederilor acestuia privind POT-ul și distanțele față de limitele laterale / posterioară, este necesară elaborarea unei documentații pentru P.U.D., ce se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației P.U.Z. inițiale.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de

- construcţii;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcţii;
 - Legea locuinţei nr.114 /1996 (republicată);
 - Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
 - Legea nr.84/1996 privind îmbunătăţirile funciare;
 - Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
 - Ordonanţa nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
 - Legea protecţiei mediului nr.137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea apelor nr.107/1996, republicată;
 - Ordinul comun al Ministerului Administraţiei Publice şi MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conţinutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
 - Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentaţiilor şi de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
 - Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viaţă al populaţiei;
 - H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară, republicată;
 - Legea drumurilor nr.13/1974 şi HGR nr.36/1996;
 - Ordonanţa nr.43/1997 şi legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
 - H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare;
 - Ordonanţa de urgenţă nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice;
 - Legea protecţiei civile nr.106/1996, cu modificările ulterioare;
 - Ordonanţa Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
 - Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecţie civilă a documentaţiilor de investiţii în construcţii;
 - Ordonanţa Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare;

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., cuprinde norme (permisiuni şi restricţii), pentru autorizarea executării construcţiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfăşura după cum urmează:

• Lucrări ce necesită autorizaţie de construire

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare, precum şi orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcţiile private (locuinţe) / publice (străzi, trotuare, reţele tehnico-edilitare), pe bază de C.U., P.A.C., emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerinţelor de calitate ale construcţiilor

potrivit prevederilor legale.

Pentru construcţiile cu caracter militar şi special, autorizarea şi execuţia se realizează în condiţiile stabilite prin lege.

Avizele şi acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

• **Lucrări ce nu necesită autorizaţie de construire**

Se pot executa fără autorizaţie de construire, următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistenţă, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate;
- reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei;
- reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli şi vopsitorii interioare;
- zugrăveli şi vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi culorile;
- reparaţii la instalaţiile interioare, la branşamentele şi racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum şi montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilităţi;
- reparaţii şi înlocuiri la pardoseli;
- reparaţii şi înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin şi la scări de acces, fără modificarea calităţii şi a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreţinere la căile de comunicaţie şi la instalaţiile aferente;
- lucrări de foraje şi sondaje geotehnice pentru lucrări de importanţă normală sau redusă;

În cadrul PUZ-ului s-au detaliat UTR-urile pe unităţi şi subunităţi funcţionale, caracterizate prin omogenitate funcţională şi morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcţională este evidenţiată în planşa: "Reglementări urbanistice, zonificare", unde sunt stabilite condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULU NATURAL ȘI CONSTRUIT

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Spațiile verzi amenajate:
 - min. 45 % din suprafața lotului;
 - min. 1 copac / 100 mp, la o distanță de minim 5 m față de locuință;
- Vestigiile arheologice (raza = 50 m), în cazul descoperirii acestora;

Autorizarea de lucrări de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcină istorică.

- **Zone de protecție / interdicție:**

Zone de protecție pe baza normelor sanitare - distanțe minime admise:

- 15 m din albia minoră a Văii Miței, pe ambele maluri;
- 30 m între puțul forat pt. alimentare cu apă și orice sursă de poluare;
- 10 m între platforma gospodărească / groapa de compost și locuință;

Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:

- 3 m din conductorul extern, în fiecare parte, LEA 0,4 kV;
- 10 m din ax stradă (drum existent modernizat) pe ambele părți;

Zone cu interdicție temporară de construire

- în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

Zone cu interdicție totală de construire:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ;
- în zona de protecție:
 - LEA (3 m din conductorul extern, în fiecare parte);
 - în zona de dărâmături $H / 3 = 3,00$ m, în jurul construcțiilor;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- **Măsuri propuse – prevenirea / diminuarea riscurilor naturale**

Seismic, terenul se încadrează în zona F; $T_c = 0,7$ sec; $K_s = 0,08$ (Normativ P 100-1 / 2006).

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m (STAS 6054 / 77).

Terenul studiat nu prezintă urme de surpări sau alunecări de teren.

Măsuri şi recomandări conform studiu geotehnic

- adâncimea minimă $D_f \min = -1,00$ m, de la nivelul terenului;
- $P_{conv} = 270$ kPa;
- fundaţiile vor fi din b.a.;
- nu se permite stagnarea apelor pe amplasament;
- se va executa un trotuar etanş de minim 1 m în jurul construcţiei.

• **Măsuri de protecţie pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare**

În zona studiată nu se evidenţiază riscuri antropice.

- se interzice depozitarea / deversarea de deşeuri menajere şi dejecţii animaliere în locuri neautorizate / pe malurile cursurilor de apă;
- se interzic activităţile cu substanţe nocive în apropierea surselor de apă (pe o rază de 30 m);
- amenajarea unei platforme gospodăreşti pentru deşeuri menajere la o distanţă de minim 10 m, faţă de locuinţă;

Autorizarea executării construcţiilor în zona studiată se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
 - asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanţă de maximum 200 m de obiectiv;
 - colectarea şi depozitarea în condiţii ecologice a apelor menajere reziduale şi a deşeurilor;
- Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Acestea sunt:

- Reţele tehnico-edilitare;
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate;

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

La amplasarea locuinţelor, se va menţine alinierea la o distanţă de 25 m, faţă de domeniul public (trotuar).

Distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3 m, respectiv faţă de limita posterioară, va fi de min. 20 m (vezi planşa Reglementări urbanistice, zonificare).

Amplasarea construcţiilor în interiorul aceleiaşi parcele se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii între clădiri de 4,5 m.

Amplasarea faţă de căile de comunicaţie a construcţiilor / perdelelor de protecţie se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanţilor la trafic, la min. 10 m din ax stradă pe ambele părţi.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat funcţiunii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

• **Accese carosabile**

La construcţiile de locuinţe se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deşeurilor menajere şi a mijloacelor de stingere a incendiilor de min. 3 m lăţime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- **Accese pietonale**

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, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m;

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 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;

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

- **Parcaje**

Pentru locuințe vor fi prevăzute min. 2 locuri de parcare / parcelă

- **Suprafața max. admisă de alei, parcări / parcelă:**

15 % din suprafața terenului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Orice construcție nouă, se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor;

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

Reţelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore, fără a deterioara imaginea clădirii.

Orice intervenţie asupra reţelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât sa nu deterioreze imaginea construcţiei.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții

- clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat;
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 15.m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min. 3 m.

Alinierea:

- față de domeniul public – 25 m
- față de limitele laterale – 3 m
- față de limita posterioară – 20 m

Indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 35 %;
- Procentul maxim de acoperire cu suprafețe impermeabile: 50 %;
- Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT): 1,00;
- Regimul maxim de înălțime: P+2 (9 m la streșină);

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

• Spații verzi private

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate:

- amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 45 % din suprafața lotului);
- plantarea unui copac / 100 mp, la o distanță de minim 5 m față de locuință;

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcâm, fag, plop, frasin.

Terenurile vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Se recomandă dublarea împrejurimii cu gard viu.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

- **Zone funcționale și propuneri de zonificare**

Zona studiată are o suprafață de 2010 mp (vezi planșa "Reglementări urbanistice, zonificare") și cuprinde următoarele zone și subzone funcționale:

Zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2) cuprinde subzonele:

- Subzona locuință unifamilială, izolată, cu regim mic de înălțime P - P+2;
- Subzona curte, trotuar, parcare, platformă gospodărească;
- Subzona spații verzi;
- Subzona rețele tehnico-edilitare (puț forat pentru alimentare cu apă și ministație de epurare);

Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC) cuprinde subzonele:

- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1) – stradă și trotuare;

- **Bilanț teritorial**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	suprafața mp	%	suprafața mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare, din care:	0,00	0,00	1750,00	87,07
locuință			370,00	18,41
curte, trotuar, parcare, platformă gospod.			260,00	12,94
spații verzi			1105,00	54,97
rețele tehnico-edilitare			15,00	0,75
Instituții și servicii de interes public	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități agro-industriale și depozitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Căi de comunicație și transport, din care:	105,00	5,22	260,00	12,94
rutier	105,00		175,00	8,71
trotuare	0,00		50,00	2,49
spații verzi	0,00		35,00	1,74
Spații verzi publice	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcții tehnico – edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărie comunală	0,00	0,00	0,00	0,00
Ape	0,00	0,00	0,00	0,00
Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
Destinație specială	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	155,00	7,71	0,00	0,00
Terenuri agricole	1750,00	87,07	0,00	0,00
TOTAL	2010,00	100,00	2010,00	100,00

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

• Capitolul 1 - Generalități

Art.1. Zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2) cuprinde subzonele:

- Subzona locuință unifamilială, izolată, cu regim mic de înălțime P - P+2;
- Subzona curte, trotuar, parcare, platformă gospodărească;
- Subzona spații verzi;
- Subzona rețele tehnico-edilitare (puț forat pentru alimentare cu apă și ministație de epurare);

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire în regim izolat, cu h max. P+2

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi / grădină;
- comerț / servicii / profesii libere, dacă Sutilă este sub 200 mp;
- anexe gospodărești (garaj, șopron, filigorie, atelier, magazie);
- construcții și amenajări de echipare edilitară și gospodărie comună.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament, (art. 2 și 3).

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- se va respecta procentul de acoperire cu suprafețe impermeabile (clădiri, trotuare, platforme) de max 50 %.
- adâncimea minimă $D_f \min = -1,00$ m, de la nivelul terenului;
- $P_{conv} = 270$ kPa;
- fundațiile vor fi din b.a.;

Art.6. Utilizări interzise:

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale (peste 2 capete bovine / porcine)
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de precoltare a deșeurilor urbane;
- discotecă, club;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu vestigii arheologice, în care se impune descărcarea terenului de sarcină istorică;

Art.8. Interdicții definitive de construire: se stabilesc

- pe terenurile traversate de LEA 0,4 kV, câte 3 m din conductorul extern, în fiecare parte.
- în zona de dărâmături $H / 3 = 3,00$ m, în jurul construcțiilor;

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.9. Caracteristicile parcelei (suprafașă, formă, dimensiuni):

- parcela are suprafașă minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 15.m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min. 3 m.
- clădirile se vor amplasa numai în regim de construire izolat;

Art.10. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea distanței minime obligatorii față de limita cu domeniul public (trotuar) – 25 m.

Amplasarea față de drumul public a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de siguranță de 10 m din axul străzii, pe ambele părți.

Art.11. Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelelei și unele față de altele în interiorul parcelelei

- față de limitele laterale – min. 3 m
- față de limita posterioară – min. 20 m
- distanța minimă între clădiri – 4,5 m

Art.12. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Locuințele vor evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Art.13. Circulații / accese carosabile

La construcțiile de locuințe se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor de min. 3 m lățime.

Art.14. Circulații / accese pietonale

Se va asigura acces pietonal și trotuar etanș de gardă în jurul clădirii de min. 1 m lățime.

Art.15. Necesarul de parcaje: min 2 locuri / parcelă.

Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi:

- P+2 (max. 9 m la streșină);

Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională.

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară, în sistem individual sau centralizat, ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate / compostate în gropi, urmînd a fi folosite ca și îngrășămînt organic.

Suprafața min. rezervată pentru platformă gospodărească:

- 2,00 mp / parcelă;

Distanțele min. de protecție sanitară admise sunt:

- 15 m din albia minoră a Văii Miței, pe ambele maluri;
- 30 m între puțul forat pt. alimentare cu apă și orice sursă de poluare;
- 10 m între platforma gospodărească / groapa de compost și locuință;

Se vor respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

Art.19. Spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate:

- amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 45 % din suprafața lotului);
- plantarea unui copac / 100 mp, la o distanță de minim 5 m față de locuință;

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcâm, fag, plop, frasin.

Se vor prevedea spații verzi amenajate cu vegetație floricolă, spre frontul străzii, care vor participa la agrementarea incintei și a spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

Distanța între arbori și alte elemente

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor	
	Arbori m	Arbuști m
Construcții subterane		
Conducte de gaze	2	1,5
Cabluri electrice	2	1,5
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2	-
Clădiri, garduri, drumuri		
Clădiri de partea ferestrelor	5	1,5
Clădiri de partea pereților fără geamuri	2	1,5
Borduri ale drumurilor de transport	1	0,4
Piloni și stâlpi fără instalații subterane de cabluri el.	1,0	0,5

Art.20. Împrejuriri

Terenurile vor avea împrejuriri transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 35%;;

Art.22. Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) = 1,00;

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

• Capitolul 1 - Generalități

Art.1. Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC) cuprinde:

- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1) – stradă și trotuare;

Funcțiunea dominantă este circulația / staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor).

Zona străzii include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri. Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

Art.2. Funcțiuni complementare: rețele tehnico-edilitare, echipamente ambientale (mobilier urban).

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.3. Utilizări permise:

- lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic;
- lucrări edilitare sau racordurile pentru rețelele edilitare;

Art.4. Utilizări interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță a străzii, 10 m din ax pe ambele părți;
- realizarea de străzi, fără asigurarea sistemului de colectare a apelor pluviale;

• Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.5. Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța străzilor respective, se va face respectând normele de specialitate, pe bază de proiect tehnic.

Art.6. Caracteristicile străzii propuse de categoria a III-a, care asigură accesele și legăturile locale (drum existent propus spre modernizare)

- Elementele geometrice ale străzii:
 - 2 benzi x 3 m lățime;
 - 2 rigole acoperite x 0,5 m;
 - 2 trotuare x 1,0 m lățime;
- Viteza de bază: 40 – 50 km / oră;
- Distanța minimă între intersecții:
 - cu relații de trafic complete stânga-dreapta 200 m;
 - cu relații de trafic dreapta 50 m;
- Raza racordării: min. 9 m;
- Distanța de vizibilitate: 70 – 100 m;
- Declivitatea max. în aliniamente 6 %;

- Declivitatea max. în intersecții 4,5 %;
- Panta transversală: 2,5 %;
- Gabaritul de liberă trecere al străzii trebuie să asigure:
 - înălțimea de 5,00 m;
 - lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m în părțile laterale.

Art.7. Spații plantate

Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiși rând depind de forma de bază a coroanelor arborilor:

- pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m,
- pentru specii cu coroană sferică, ovală sau tabulară este de 20 m;

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un sir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

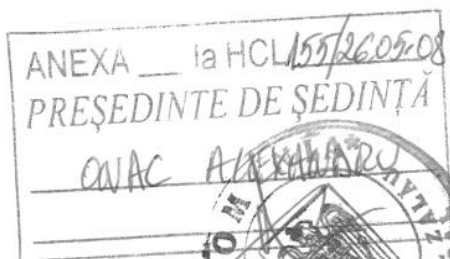
Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

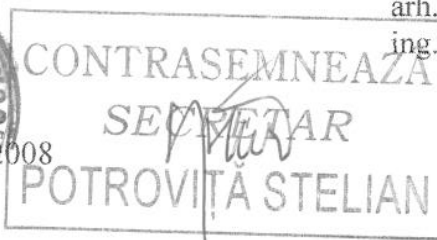
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.



Cluj-Napoca, martie, 2008

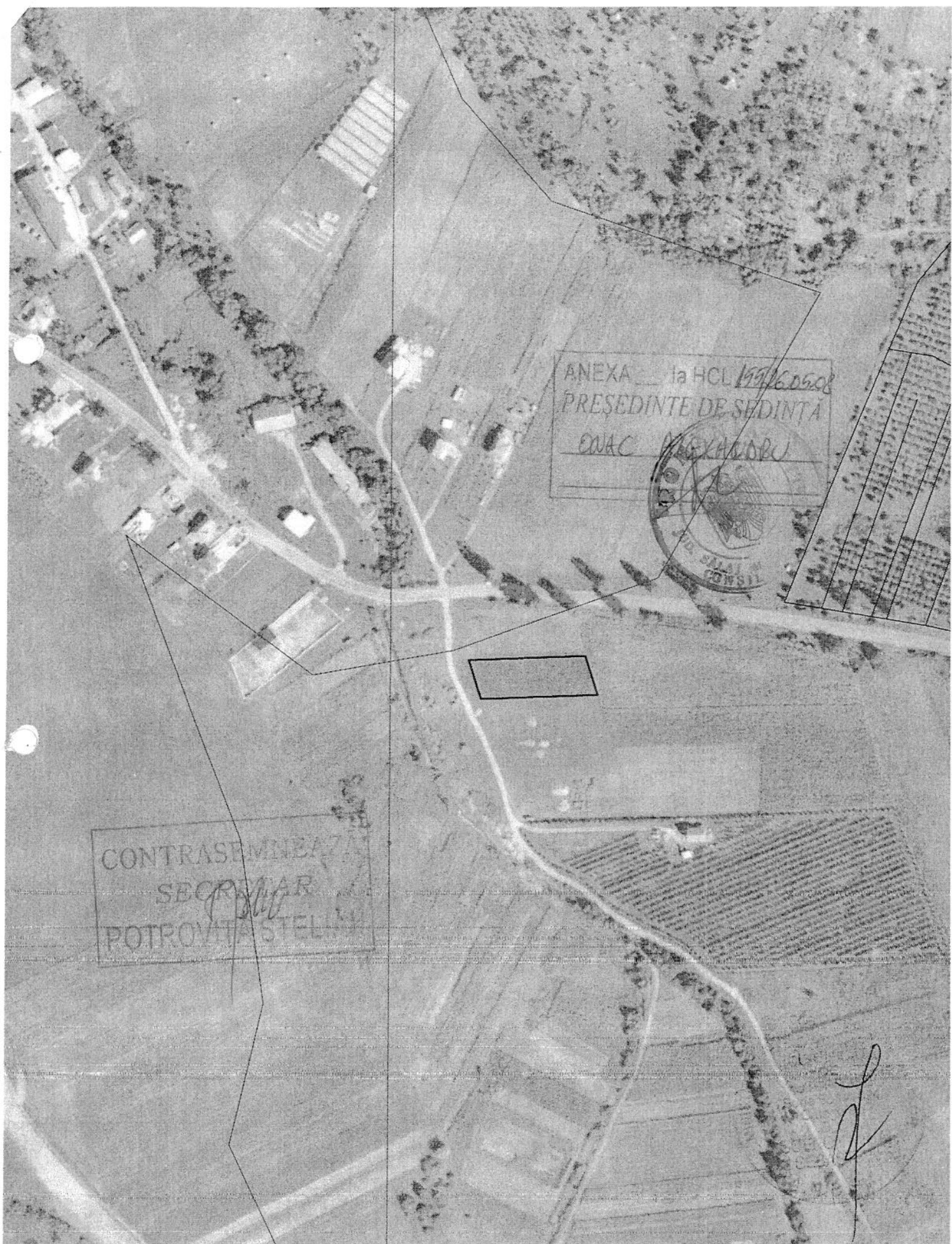


Întocmit,

arh. dipl. Corina POPȘE
ing. dipl. Călin ROMAN



320 12



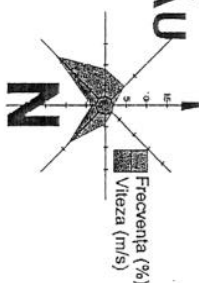
ANEXA la HCL 199/6.05.08
PRESEDINTE DE SEDINTA
CAJAC MEXICANO



CONTRASEÑA
SECRETAR
POTROMIA

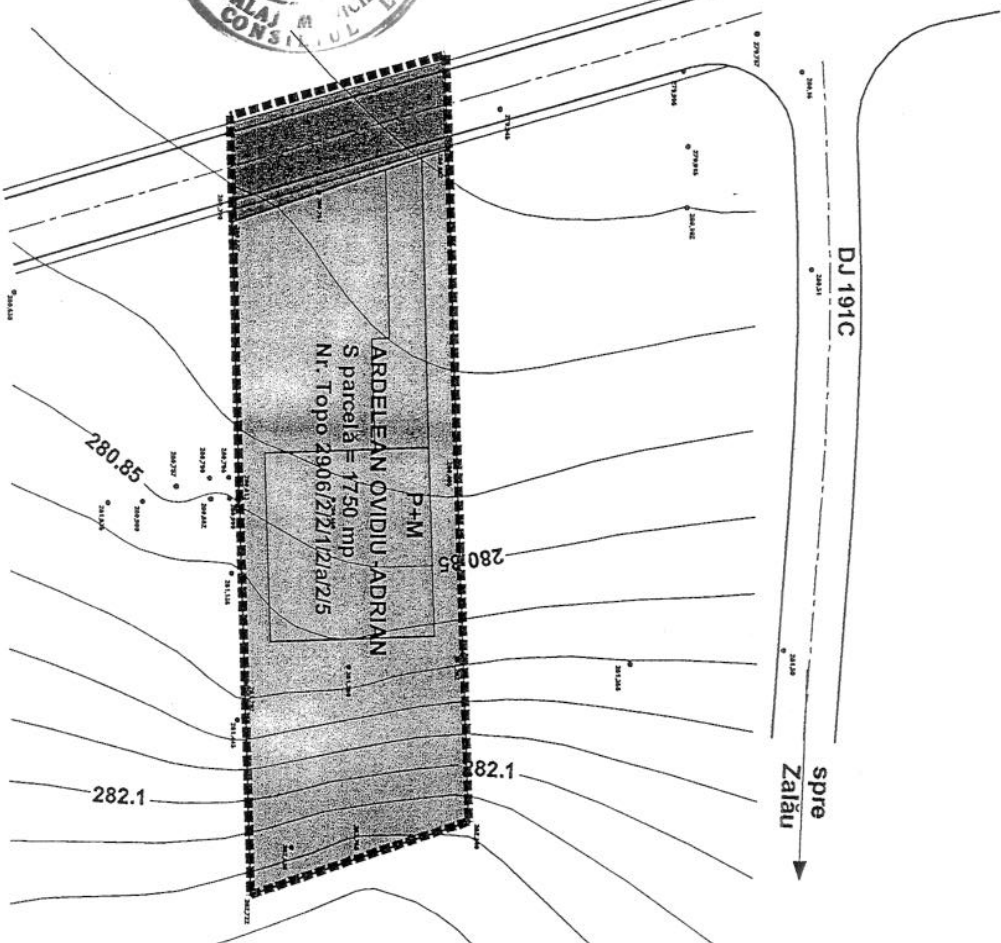
[Signature]

PUZ ȘI RLU CASĂ UNIFAMILIALĂ P+M, PARCELA RECEA - BERCEZ, ZALĂU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, CIRCULAȚIA TERENURILOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITĂ ȘTELIAN

ANEXA la HCL 159/26.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ONAC VICTORIAN



LEGENDĂ

Limite

Limită zonă studiată

Proprietatea terenurilor

Proprietate publică de interes local

Proprietate privată a persoanelor fizice

OCPI SĂLAJ
VIZAT
19.05.2008

CENTRUL ADMINISTRATIV ȘI INTERMEDIAR
AUTOCOMUNE
SĂLAJ
SEBES
A.N.C.R.I.

Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT suprafață mp	%	PROPOS suprafață mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare, din care: locuințe curte, trotuar, parcare, platformă gospod. spații verzi	0,00	0,00	1750,00 370,00 260,00 1105,00 15,00	87,07 18,41 12,94 54,97 0,75
rețele tehnico-edilare	0,00	0,00	0,00	0,00
instituții și servicii de interes public	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități agro-industriale și depozitare	105,00	5,22	260,00	12,94
Căi de comunicație și transport, din care: trotuar spații verzi	105,00 0,00		175,00 50,00 35,00	8,71 2,49 1,74
Spații verzi publice	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcții tehnico - edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărie comunală	0,00	0,00	0,00	0,00
Ape	0,00	0,00	0,00	0,00
Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
Destinație specială	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	155,00	7,71	0,00	0,00
Terenuri agricole	1750,00	87,07	0,00	0,00
TOTAL	2010,00	100,00	2010,00	100,00

Lista obiectivelor de utilitate publică:

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES NATIONAL JUDEȚEAN LOCAL
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	
Platformă gospodărească pt. depozitarea deșeurilor menajere	X
CAI DE COMUNICAȚIE	
Stradă trotuar	X
INFRASTRUCTURA MAJORĂ	
Rețea LEA 0.4 KV	X
Rețea telefonică	X
Apă potabilă și canalizare / instalație de epurare	X
Centrală termică cu lemne	X
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI	
Spații verzi min. 45 % din Spațiul	X
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ	
Adăpost de protecție civilă - pentru locuințe cu Sc>150 mp și Sc>600 mp:	X

Acest document este proprietatea societății Experiment Proiect și nu poate fi folosit, transmis sau reproducă total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă; utilizarea sa trebuie să fie conformă cu scopul pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnătură și ștampilă în original, de culoare albastră și verde.

proiectant general:
beneficiar:
ARDELEAN OVIDIU - ADRIAN
Str. TRAIAN, nr. 39, mun. ZALĂU, Județ SĂLAJ
denumirea proiect:
PUZ ȘI RLU CASĂ UNIFAMILIALĂ P+M,
PARCELA RECEA - BERCEZ, mun. ZALĂU, Județ SĂLAJ
cod fiscal: RO 2894535
get fr. art. 414 Codul de Proiectare
Ing. dipl. CALIN ROMAN
denumirea parșă:
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PUZ ȘI RLU CASĂ UNIFAMILIALĂ P+M, PARCELA RECEA - BERCEZ, ZALĂU REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, ECHIPARE EDILITARĂ

LEGENDĂ

Limite

Limită zonă studiată

Zonificare

Zonă locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime
Parcare, trotuar, platformă, în incintă
Zonă spații verzi în incintă - grădină

Căi de comunicație

Drum propus pentru modernizare

Echipare edilitară existentă

Linie electrică aeriană 0,4 kV

Echipare tehnico-edilitară propusă

Linie electrică subterană
Canalizare menajeră
Microstație de epurare 4LE
Pui forat apă potabilă
Rețea apă
Platformă gospodărească

Reglementări urbanistice

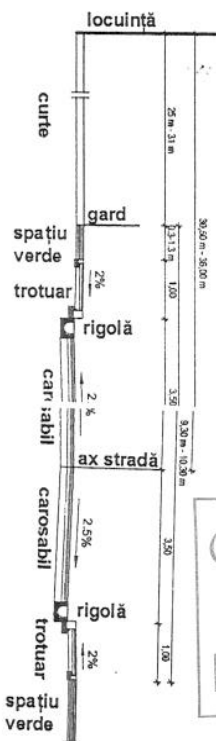
Alinierea față de domeniul public: 25 m
Alinierea față de limita laterale: 3 m
Alinierea față de limita posterioară: 20 m
Regim de înălțime: max P+2 (9 m la streșină)
Procentul maxim de acoperire cu suprafețe impermeabile: 50 %;
POT max admis: 35 %
CUT max. admis: 1,00

Zone de protecție

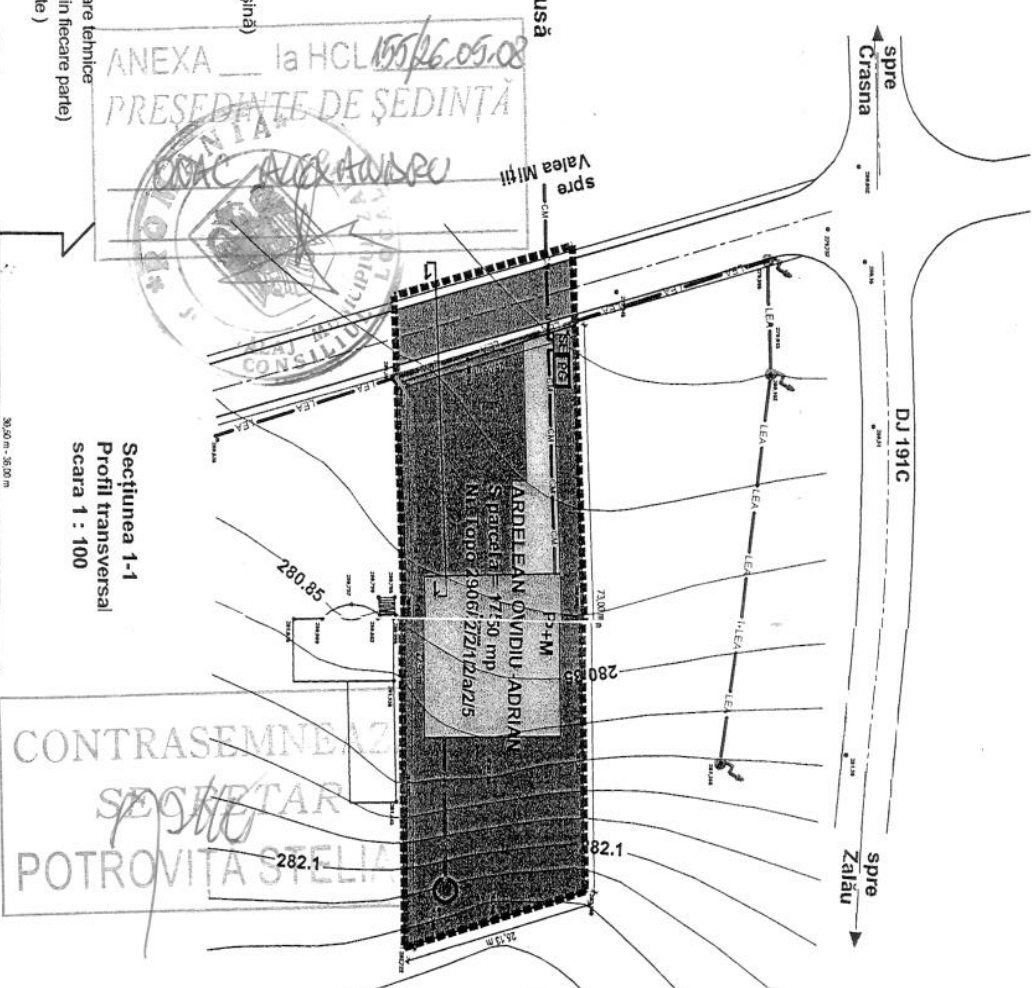
Zone de protecție față de construcții și culcare tehnice
- LEA 0,4 kV (3 m din conductorul extern, în fiecare parte)
- Drum propus (10 m din ax în fiecare parte)

Zone de protecție pe baza normelor sanitare - distanțe minime admise:

- 15 m din albia minoră a Văii Mitei, pe ambele maluri;
- 30 m între puțul forat pt. alimentare cu apă și orice sursă de poluare;
- 10 m între platforma gospodărească / groapa de compost și locuință;

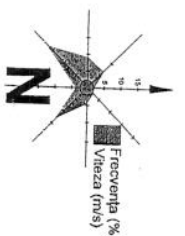


Secțiunea 1-1
Profil transversal
Scaza 1 : 100



Bilanț teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	suprafață mp	%	suprafață mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare, din care:	0,00	0,00	1750,00	87,07
locuințe	0,00	0,00	370,00	18,41
curte, trotuar, parcare, platformă gospod.	0,00	0,00	260,00	12,94
spații verzi	0,00	0,00	1105,00	54,97
rețele tehnico-edilitare	0,00	0,00	15,00	0,75
instalații și servicii de interes public	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități agro-industriale și depozitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Căi de comunicație și transport, din care:	105,00	5,22	260,00	12,94
ruler	105,00	5,22	175,00	8,71
spații verzi	0,00	0,00	50,00	2,49
trotuar	0,00	0,00	35,00	1,74
spații verzi publice	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcții tehnico - edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărire comunală	0,00	0,00	0,00	0,00
Apă	0,00	0,00	0,00	0,00
Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
Destinație specială	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri reproductiv	155,00	7,71	0,00	0,00
Terenuri agricole	1750,00	87,07	0,00	0,00
TOTAL	2010,00	100,00	2010,00	100,00



Zone cu interdicție temporară de construire

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică.

Zone cu interdicție totală de construire:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ;
- în zona de protecție LEA (3 m din conductorul extern, în fiecare parte);
- în zona de dărâmături H / 3 = 3,00 m, în jurul construcțiilor r;

Acest document este proprietatea societății Experiment Project și nu poate fi folosit, în orice formă, pentru reproducerea totală sau parțială, fără autorizația expresă și scrisă, utilizarea sa trebuie să fie strict limitată la scopul pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnătură și ștampilă în original, de către autorul și beneficiar.

EXPERIMENT PROJECT SRL
Cămin Măgurele nr. 89, ap. 8, Chișinău, CO. ROMÂNIA
tel. nr. 712 / 4807 / 1982
cod fiscal RO 2894535

ARDELEAN OVIDIU - ADRIAN
Sr. TRAIAN, nr. 39, mun. ZALĂU, jud. SALAJ
denumire proiect: PUZ ȘI RLU CASĂ UNIFAMILIALĂ P+M
PARCELA RECEA - BERCEZ, mun. ZALĂU, jud. SALAJ
produsă de: 04 / 2008
denumire proiect: REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE
ECHIPARE EDILITARĂ A
Cămin ROMÂN
Constantin TANCA
data: martie 2008
scara: 1 : 500
planșă: RLUZ