



## 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. 279

Din 13 octombrie 2008

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –“ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI SERVICII SĂRMAȘ 1 ȘI 2”, strada Sărmaș

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 31.905 din 10.09.2008;

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-HCL nr.88 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 – „ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI SERVICII SĂRMAȘ 1 ȘI 2”, strada Sărmaș, conform documentației tehnice care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Zona studiată este alcătuită din teren proprietatea numiților Cojan Ioniță și Cojan Corina și SC Consinit SRL.

**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**

Gîrdan Emanoil



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR**

Potroviță Stelian

## ROMÂNIA

JUDETUL SALAJ

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Primar

Nr. 5703 din 1 februarie 2008

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 156 din 5 februarie 2008

Urmare cererii adresate de SC CONSINIT SRL cu domiciliul în judetul SALAJ, municipiul ZALAU, cod postal 4700, strada Unirii, nr. 20, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax 0260614859, e-mail consinit@consinit.ro, înregistrata la nr. 5703 din 1.2.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

## CERTIFICA:

Pentru imobilul - construcția(le) - situat în judetul SALAJ, municipiul ZALAU, cod postal 4700, la SARMAS, nr. 50, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin PLAN DE INCADRARE IN ZONA

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 12/ 18.09.1997, faza PUG, Consiliul Local ZALAU nr. 55 din 03.05.2000.

## 1. REGIMUL JURIDIC

IMOBILUL ESTE CONSTITUIT DIN TEREN PARTICULAR PROPRIETATEA SC CONSINIT SRL SI ESTE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU DUPA 01.01.1990

2. REGIMUL ECONOMIC CONF. PUG ZONA ESTE DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+P+1 NIVELURI IN CONDITII SPECIALE DE DENSITATE FOARTE REDUSA. REALIZABILE PUNCTUAL PE BAZA DE STUDII SI EXPERTIZE GEOTEHNICE, DE REABILITARE, DE CONSOLIDARE SI DE STABILITATE; IMOBILUL SE AFLA IN ZONA „ D ” DE IMPOZITARE FISCALA A MUNICIPIULUI;

## 3. REGIMUL TEHNIC

ZONA DISPUNE DE REțele TEHNICO-EDILITARE COMPLETE; SOLICITA INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E SI CLADIRI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+1E; SE VA CUPRINDE 1,5 JC.PARCARE/AP. SI SPATII VERZI PENTRU RECREERE

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+M SI CLADIRI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+1E

4.-CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

☒ PAC

☐ PAD

☐ POE

c) Fisele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Altele

☒ extras CF actualizat

c.2. Avize și acorduri privind:

[X] prevenirea si stingerea incendiilor

[ ] apararea civila

[X] protectia mediului

[ ] sanatatea populatiei

d) Avizele / acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor centralizate ale acestora:

COMISIE DE URBANISM; INSPECTORATUL IN CONSTRUCTII SALAJ;

d.2. Alte avize/acorduri:

CONSILIUL JUDETEAN SALAJ; RESPECTARE HG 525/1996-REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

d.3. Studii de specialitate

URBANISTIC ZONAL; STUDIU GEOTEHNIC;

e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:

AVIZ COMISIE DE URBANISM;

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE  
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE  
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni, de la data emiterii.

PRIMAR,  
ing. Caplnasiu S.V. Radu  
L.S.



SECRETAR,  
Potrovita Stelian  
ARHITECT SEF,  
ing. Sandu Constantin

Achitat taxa de: 102.00 conform chitantei nr. 0102220056 din data 01.02.2008.Certificatul de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 28.02.08

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificarile si completarile ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pâna la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina, în temeiul legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei conform chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin posta.

NDK

## ROMÂNIA

JUDETUL SALAJ

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Primar

Nr. 7083 din 8 februarie 2008

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 200 din 12 februarie 2008

Urmare cererii adresate de **COJAN IONITA SI COJAN CORINA** cu domiciliul în judetul SALAJ, municipiul ZALAU, cod postal 4700, strada Cascadei, nr. 6, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax 0740/491859, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrata la nr. 7083 din 8.2.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

## CERTIFICA:

Pentru imobilul - construcția(le) - situat în judetul SALAJ, municipiul ZALAU, cod postal 4700, strada SARMAS, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin PLAN DE INCADRARE IN ZONA ; PLAN DE SITUATIE

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 12/ 18.09.1997, faza PUG, Consiliul Local ZALAU nr. 55 din 03.05.2000 .

## 1. REGIMUL JURIDIC

IMOBILUL ESTE CONSTITUIT DIN TEREN PARTICULAR PROPRIETATEA NUMITULUI COJAN IONITA MARIAN SI ESTE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU DUPA 01.01.1990

2. REGIMUL ECONOMIC CONF. PUG ZONA ESTE DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI

COLECTIVE MICI CU P-P+1 NIVELURI, IN CONDITII SPECIALE DE DENSITATE FOARTE REDUSA, REALIZABILE PUNCTUAL PE BAZA DE STUDII SI EXPERTIZE GEOTEHNICE, DE REABILITARE, DE CONSOLIDARE SI DE STABILITATE; IMOBILUL SE AFLA IN ZONA „ D ” DE IMPOZITARE FISCALA A MUNICIPIULUI;

## 3. REGIMUL TEHNIC

ZONA DISPUNE DE REțele TEHNICO-EDILITARE COMPLETE; SOLICITA INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+1E+M SI CLADIRI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+1E+M; PUZ-UL SE VA INTOCMI IMPREUNA CU SC CONSENTIT; SE VA CUPRINDE 1,5 LOC. PARCARE/AP. SI SPATII VERZI PENTRU RECREERE

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+1E+M SI CLADIRE MIXTA CU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE

4.-CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

[ ] PAC

[ ] PAD

[ ] POE

c) Fisele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ Alimentare cu apă

☒ Canalizare

☒ Alimentare cu energie electrica

[ ] Alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale

[ ] telefonizare

[ ] salubritate

[ ] transport urban

Altele

[X] extras CF actualizat

- ☒ [X] prevenirea si stingerea incendiilor      ☐ [ ] apararea civila  
☒ [X] protectia mediului      ☐ [ ] sanatatea populatiei

d) Avizele / acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

\*AVIZ COMISIE DE URBANISM, \*INSPECTORATUL IN CONSTRUCTII SALAJ;

d.2. Alte avize/acorduri:

\*AVIZUL CONSILIULUI JUDETEAN SALAJ; RESPECTARE HG NR. 525/1996-REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;

d.3. Studii de specialitate

\*PLAN URBANISTIC ZONAL-SE VA INTOCMI IMPREUNA CU PUZ-UL PT. SC CONSINIT SRL; \*STUDIU GEOTEHNIC;

e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:

TAXA AVIZ COMISIE DE URBANISM;

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE  
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE  
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni, de la data emiterii.



SECRETAR,

Petrovita Stefan

ARHITECT SEF,

ing. Sandu Constantin

Achitat taxa de: 32.00 conform chitantei nr. 0503/10063 din data 05.03.08

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 05.03.08

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pâna la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

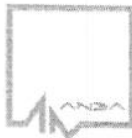
L.S.

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei conform chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin posta.



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII SARMAS 1 SI 2  
mun. Zalau – jud. Salaj

ANEXA \_\_\_ la HCL 279/13.X.08  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Girdan Emanuel



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚA STELIAN



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732596778 - 0264 418866

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalău – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

|    |                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | BORDEROU                                                                                        |
| 2. | LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA                |
| 3. | LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII        |
| 4. | DISPOZITII GENERALE                                                                             |
| 5. | REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR                                           |
| 6. | ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA                                     |
| 7. | PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN |



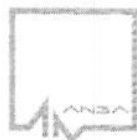
ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta care se regasesc in cadrul Planului Urbanistic Zonal in concordanta cu simbolurile adaptate in P.U.G. 2000 sunt urmatoarele:

|      |                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------|
| CM2a | LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME (D+P+3)        |
| LL2a | LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+M, P+E+M) |



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII

### 1. ABREVIERI

|         |                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| PUG     | PLAN URBANISTIC GENERAL                                               |
| PUZ     | PLAN URBANISTIC ZONAL                                                 |
| PUD     | PLAN URBANISTIC DE DETALIU                                            |
| RGU     | REGULAMENT GENERAL DE URBANISM                                        |
| RB      | REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR                 |
| RLU     | REGULAMENT LOCAL DE URBANISM                                          |
| UTR     | UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA                                      |
| POT     | PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI                                        |
| CUT     | COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI                                   |
| HGR     | HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI                                         |
| OG      | ORDONANTA GUVERNAMENTALA                                              |
| MLPAT   | MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI              |
| MTCT    | MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI              |
| CNMA SI | COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE |
| CU      | CERTIFICAT DE URBANISM                                                |
| PAC     | PROIECT PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE                              |



|         |                                                   |
|---------|---------------------------------------------------|
| PSI     | NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR |
| DN      | DRUM NATIONAL                                     |
| DJ      | DRUM JUDETEAN                                     |
| DC      | DRUM COMUNAL                                      |
| P+(...) | PARTER + (...) ETAJE                              |

## 2. DEFINITII

1. **ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform  
Clasificarii activitatilor din economia nationala.
2. **INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
3. **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).
4. **COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
5. **COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.
6. **IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
  - unitati micro - sub 10 angajati;
  - unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
  - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;



## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreg teritoriul localitatii.

R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

### 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:
  - Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;



- Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
- Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;
- Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara s. hidrogeologica;

### 3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este zona extravilana (propusa a fi introdusa in intravilan), adiacenta drumului forestier ce pleaca din DJ191C delimitata si de liziera padurii conform cu planul de incadrare in zona ce face parte integranta din prezenta documentatie de PUZ.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.Z.-ului care detaliaza reglementari concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si cu Regulamentul Local



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

de Urbanism aferent P.U.G. Zalau - proiect nr. 12/1997 - S.C. ARHITEXT  
INTELISOFT S.R.L. BUCURESTI.

• **NOTA:**

1. Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitutea de utilitate publica (protectie sanitara a surselor de apa, retelelor, etc.) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit**

• Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Se vor respecta urmatoarele prioritati:

- Crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- Completarea zonelor de locuinte si servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalau cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a



prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau national, se face cu avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national. De aceea datorita situarii zonei studiate in PUZ in aria de influenta a unor vestigii arheologice emiterea autorizatiei de construire se va face doar cu avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.



- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza P.A.C. intocmite in acest scop.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice .

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecarei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.



- Orice acces la domeniile publice se va face in conformitate cu autorizatia de construire eliberata de primaria municipiului Zalau.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- De la dispozitiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

- Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.



## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.
- Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii**

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari conform legii.
- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.
- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.
- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejurii:
  - imprejurii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
  - imprejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
  - Pentru ambele categorii, aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Anexele nr. 3,4,5,6 fac parte integranta din prezentul regulament.



## ANEXA 3

### *ORIENTAREA constructiilor fata de punctele cardinale*

#### 3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

## ANEXA 4

### *ACCESSE CAROSABILE*

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

#### 4.11. - Constructii de locuinte

##### 4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;
- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

##### 4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

##### 4.11.3 - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- \* accese carosabile pentru locatari;



- \* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- \* accese la parcaje si garaje;

#### 4.12. - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

## ANEXA 5

### PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

#### 5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

- \* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

- \* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

- \* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

5.13. Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## ANEXA 6

### SPATII VERZI SI PLANTATE

#### 6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.



### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de locuire. Ca si functiune secundara apare si functiunea de servicii. Ca subunitate functionala parcela este impartita in 3 tipuri distincte de utr-uri arondate locuirii individuale izolate, spatiilor verzi pentru loisir si serviciilor

Contururile s-au delimitat prin axele strazilor si limitele cadastrale pe baza functiunii dominante.

Unitatea si Subunitatea mentionata au fost precizate prin cate un **indicativ zonal**.

In cadrul subunitatilor datorita dimensiunii reduse, s-a formulat acelasi set de prescriptii.

In consecinta fiecare unitate teritoriala de referinta identificata firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fisa sa de prescriptii specifice anexata prezentului Regulament Local de Urbanism.

### IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

#### STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

#### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Art. 1 - Tipuri de subzone functionale
- Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei
- Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 4 - Utilizari permise
- Art. 5 - Utilizari permise cu conditii
- Art. 6 - Interdictii temporare:
- Art. 7 - Interdictii permanente



### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul.
- Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament
- Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- Art. 13 - Accese carosabile
- Art. 14 - Accese pietonale

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

- Art. 15 - Racordarea la retelele existente
- Art. 16 - Realizarea de retele noi
- Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

#### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

- Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- Art. 19 - Inaltimea constructiilor
- Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

#### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

- Art. 22 - Parcaje
- Art. 23 - Spatii verzi
- Art. 24 - Imprejmuiri



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## BORDEROUL FISELOR

| Nr. crt. | Simbol UTR | Pagina |
|----------|------------|--------|
| 1.       | LL2a       | 19     |
| 2.       | CM2a       | 23     |



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LL2a

### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Teren liber sau partial ocupat destinat lotizarii pentru construire de locuinte individuale cu maxim trei niveluri supraterane si demisol D+P+2E sau D+P+E+M.

LL2a reprezinta tipul dominant de locuire, solicitat prin tema ca urmare a formularii de cereri din partea beneficiarilor.

#### Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- constructii de locuinte;

#### Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala;

#### Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- conform P.U.Z.;

### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale si colective izolate, cuplate si insiruite;
- lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

#### Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei.
- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

**3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

conform P.U.Z.;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

conform P.U.Z.;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;



- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 4.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

- parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform P.U.Z.;



- pentru construibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 300 mp;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} = 12$  m la cornisa;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 35\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1.15$  mpAdc/mp teren

### 3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

**Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor;
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) sau un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit;

**Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

**Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- între proprietati, se vor realiza imprejuriri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrunsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;



## FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA CM2a

### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii cu regim mediu de inaltime maxim 4 niveluri (D+P+3E).

#### Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- constructii de locuinte;
- activitati complementare de comert si servicii;

#### Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala/servicii;

#### Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- comert, alimentatie publica, birouri, spatii medicale, dotari pentru educatie (gradinita) etc.

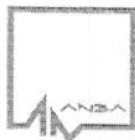
### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- comert;
- birouri
- servicii de alimentatie publica, restaurante;
- sedii de companii si firme;
- servicii pentru intreprinderi si populatie;
- servicii financiar bancare si de asigurari;
- posta si telecomunicatii;
- gradinite
- parcaje;

#### Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si a masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;



#### **Art. 6 - Interdictii temporare:**

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor elabora planuri urbanistice de detaliu ce vor urma acelasi traseu de avizare ca prezentul PUZ**

#### **Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

conform P.U.Z.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

conform P.U.Z plansa de reglementari.;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;



- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;
- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**
  - se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
  - se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 5,5 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
- parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**



**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform P.U.Z.;
- pentru constructibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 300 mp;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} = 12$  m la cornisa pentru cladirile D+P+2 si de max 16m la cornisa pentru cladirile D+P+3;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult un nivel pe o distanta de maxim 15.0 m de la intersectia aliniamentelor;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeaasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 35\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1.2$  mpAdc/mp teren

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor;
- nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL  
ARHITECTURA  
aut. nr. 3907/28.09.2006  
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492  
tel. 0732599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.  
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII  
SARMAS 1 SI 2 mun. Zalau – jud. Salaj  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### Art. 23 - Spatii verzi

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### Art. 24 - Imprejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

ANEXA \_\_\_ la HCL 279/13-X 08  
PRESEDINTE DE SEDINTĂ  
Girdan Emanoil



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVITĂ STELIAN