



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. 281

Din 13 octombrie 2008

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –“LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEDIU ASOCIAȚIE NON-PROFIT”, ORTELEC EST LA DOUJII

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 31.902 din 10.09.2008;

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-HCL nr. 89 din 07.04.2008 privind avizarea;

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare 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 – „LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEDIU ASOCIAȚIE NON-PROFIT”, ORTELEC EST LA DOUJII, 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

Gîrdan Emanoil

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroviță Stelian

CSCL/PR/5ex



ROMÂNIA

JUDETUL SALAJ

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Primar

Nr. 7370 din 11 februarie 2008

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 219 din 19 februarie 2008

Urmare cererii adresate de HIRZA CALIN RADU cu domiciliul în judetul SALAJ, municipiul ZALAU, cod postal 4700, strada 22 Decembrie 1989, nr. 112, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0745500481, e-mail _____, înregistrata la nr. 7370 din 11.2.2008

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 ORTELEC - EXTRAVILAN, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ : PLAN DE SITUAȚIE

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 NUMITILOR: DUCA MARIANA, DUCA IOAN, ARDELEAN IULIANA EUGENIA, ARDELEAN CIPRIAN SORIN, HIRZA RADU CALIN, SIMION DIANA IOANA, SIMON MARIUS ADRIAN, POP IOAN TEODOR, POP STELIANA FLORENTINA, HIRZA IOANA GABRIELA SI ESTE ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU

2. REGIMUL ECONOMIC CONFORM PUG ZALAU 2000 TERENUL ESTE SITUAT ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU. FOLOSINȚA ACTUALĂ ESTE DE TEREN ARABIL.

3. REGIMUL TEHNIC

ZONA DISPUNE DE REȚELE ELECTRICE. SOLICITA ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI SEDIU FIRMA NON-PROFIT.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL-LOCUINȚE INDIVIDUALE SI SEDIU ASOCIAȚIE NON PROFIT

4.-CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI 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) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

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

☒ [X] alimentare cu apă

☒ [X] canalizare

☒ [X] alimentare cu energie electrică

☐ [] alimentare cu energie termică

☐ [X] gaze naturale

☐ [] telefonizare

☐ [] salubritate

☐ [] transport urban

Altele

☐ []

c.2. Avize și acorduri privind:

☒ [X] prevenirea și stingerea incendiilor

☐ [] apărarea civilă

☒ [X] protecția mediului

☐ [] sănătatea populației

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

• AVIZ COMISIE DE URBANISM-INSPECTORATUL IN CONSTRUCTII SALAJ;

d.2. Alte avize/acorduri:

• AVIZ CONSILIUL JUDETEAN SALAJ, SCHITELE DE INTABULARE A TERENULUI;

d.3. Studii de specialitate

PLAN URBANISTIC ZONAL; STUDIU GEOTEHNIC;

e) Documentele de plată ale următoarelor 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.

PRIMAR
ing. Capilnasu V. Radu
L.S. 


SECRETAR
Petrovita Stelian
ARHITECT SEF,
ing. Sandu Constantin


Achitat taxa de: 577.00 conform chitanței nr. 1102550113 din data 11.02.2008.

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

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 _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei conform chitanței 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. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – 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:

CM3a	LOCUINTE SI SERVICII CU REGIM MIC DE INALTIME (P+2+M)
LV1	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+M, P+E+M)
P1A	SPATII PLANTATE PENTRU LOISIR

ANEXA ___ la HCL 281/13.7.08

PRESEDINTE DE SEDINTA

Girdan Emancip



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – jud. Salaj
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL

ORTELEC EST "LA DOUJII" - Zalău Salaj

ANEXA ___ la HCL 281/13.X.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Girdan Emmanoil



CONTRASEMNEAZĂ
~~SECRETAR~~
POTROVIȚA STELIAN



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
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 LUCRARIILOR 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



LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII 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
CNMASI	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 denominat 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: 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD,
PUZ ORTELEC EST
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 si 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. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
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



prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau național, se face cu avizul Direcției județene pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național. De aceea datorită situării zonei studiate în PUZ în aria de influență a unor vestigii arheologice emiterea autorizației de construire se va face doar cu avizul Direcției județene pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.



- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice faza P.A.C. întocmite în acest scop.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice (5m).

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- Numărul și configurația acceselor se determină pe baza planșelor de reglementări urbanistice și în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.



- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Zalău.

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care 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.

- Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.



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 imprejmuiiri

- 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 imprejmuiiri:
 - imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelor 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

ACCESE 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 până la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * accese la parcaje și garaje;

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3.0 m și o înălțime de 3.5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

ANEXA 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

5.11. Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de monitorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- * câte un loc de parcare la 1-3 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- * câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu;
- * câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.13. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA 6

SPATII VERZI SI PLANTATE



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – jud. Salaj
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 ut-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



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – jud. Salaj
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

BORDEROUL FISELOR

Nr. crt.	Simbol UTR	Pagina
1.	LV1	19
2.	CM3a	23
3.	P1A	28



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – jud. Salaj
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LV1

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Teren liber sau partial ocupat destinat lotizării pentru construire de locuințe individuale cu maxim trei niveluri D+P+M sau P+E+M.

LV1 reprezintă tipul dominant de locuire, solicitat prin tema ca urmare a formularii de cereri din partea cetățenilor.

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- construcții de locuințe;

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială;

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

- conform P.U.Z.;

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe individuale izolate și cuplate;
- lucrări tehnice - edilitare care servesc funcțiunile de bază;



Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica 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 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 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 aceeași parcela egala cu jumătatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 4.0 m;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOP 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 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, $H_{max} = 9$ m la streasina;

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 $POT_{max} = 30\%$;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0.90$ 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



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – jud. Salaj
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 intrepatrunsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;



FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA CM3a

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii cu regim mic de inaltime maxim 3 niveluri.

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

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

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala;

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- comert, alimentatie publica, birouri, spatii medicale, etc.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- comert;
- servicii de alimentatie publica, restaurante;
- sedii de companii si firme;
- servicii pentru intreprinderi si populatie;
- servicii financiar bancare si de asigurari;
- posta si telecomunicatii;
- pensiuni turistice;
- sedii asociații non-profit;
- parcaje;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.);
- 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 intocmi P.U.D. - uri**, specifice, care vor urma acelasi traseu de avizare si aprobare cu prezentul P.U.Z.;

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.;

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 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 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 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, $H_{max} = 9$ m la streasina;
- 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 aceeasi parcela;

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max} = 30\%$;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0.90$ 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;

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;



FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA **P1A**

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de spatii verzi si agrement.

P1A - cuprinde spatii plantate pentru loisir

Pentru o rezolvare corecta a amplasarii plantatiilor in aceste zone se propune sa se elaboreze cate un studiu de amenajare peisagistica pentru fiecare zona in parte.

Art. 1 – Tipuri de subzone functionale

P1A - spatii plantate pentru loisir;

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- spatii verzi;

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- alei, locuri de joaca, mobilier urban, lacuri amenajate pentru loisir si retele tehnico-edilitare conform P.U.Z. si studii de amenajare peisagistica;

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- mobilier urban pentru odihna si spatii de joaca;
- utilitati publice tehnico - edilitare care deservesc functiunile de baza (apa, canalizare, iluminat public, etc.);



Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere cu

suprafata limitata la cel mult 80,0 mp conform studiilor de amenajare peisagistica;

Art. 6 - Interdictii temporare:

- orice amenajare sau constructie amintita mai sus pana la elaborarea studiilor specifice;

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);
- constructii de locuinte;
- se interzic orice lucrari de construire care contravin normelor sanitare si de protectie a mediului precum si caracterului zonei;

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.;

Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei



- se vor respecta prevederile P.U.Z. si studiile de specialitate precum si prevederile Regulamentului general de urbanism;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- conform P.U.Z. si studii de specialitate;

Art. 14 - Accese pietonale

- conform P.U.Z. si studii de specialitate;

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 15 - Racordarea la retelele existente

- in conditiile stabilite de studiile de specialitate si avizate de administratorii retelelor - conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism;

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.;

Art. 19 - Inaltimea constructiilor

- de preferinta constructiile admise vor avea un singur nivel;

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



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – jud. Salaj
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Procentul maxim de ocupare a terenului - conform studiilor de specialitate;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului - conform studiilor de specialitate;

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

Art. 22 - Parcaje

- conform P.U.Z. si studii de specialitate;

Art. 23 - Spatii verzi

- conform fisei de prescriptii specifice a unitatii teritoriale de referinta P1A;

Art. 24 - Imprejmuiri

- conform P.U.Z. si studii de specialitate;

ANEXA ___ la HCL 28/13.X.08
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Girdan Emanoil

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

