



**ACTUALIZARE  
PLAN URBANISTIC GENERAL ŞI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
MUNICIPIUL ZALĂU, JUD. SĂLAJ**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**2006 - 2007**

## FIŞA PROIECTULUI

*Denumirea proiectului:*

**ACTUALIZARE P.U.G. ŞI R.L.U. MUNICIPIUL ZALĂU, JUD. SĂLAJ**

*Beneficiar:*

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**  
str. Iuliu Maniu nr.3, Zalău

*Proiectant general:*

**SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA**

arh.	CORINA POPŞE
ing.	CĂLIN ROMAN
dr. ing.	CARMEN CHIRA
dr. sociolog	RUDOLF POLEDNA
dr. geograf	VIOREL PUIU
dr. geograf	VASILE ZOTIC
geograf.	VIORICA ELENA MATEI
arh.	MIHAELA RÎB
ing.	CONSTANTIN TANCA
ing.	ADRIAN PODARU

*Contract nr.:* **20637 / 25.05.2006**

*Proiect nr.:* **14 / 2006**

*Volum:* **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, aprilie 2010

## CUPRINS

<b>1. PRINCIPII GENERALE</b>	
1.1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. municipiul Zalău	pag. 4
1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	pag. 4
1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	pag. 7
<b>2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	
2.1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului administrativ – extravilan	pag. 10
2.2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localităților	pag. 12
<b>3. ZONIFICAREA TERITORIILOR INTRAVILANE. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	pag. 17
<b>4. PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCȚIONALE / UTR</b>	
4.1. Zona instituții și servicii de interes public	pag. 20
4.2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare	pag. 32
4.3. Zona mixtă	pag. 42
4.4. Zona unităților de producție industriale și de depozitare	pag. 48
4.5. Zona unităților agricole	pag. 53
4.6. Zona spații verzi, agrement, protecție	pag. 59
4.7. Zona de gospodărie comunală	pag. 64
4.8. Zona pentru construcții tehnico-edilitare	pag. 70
4.9. Zona tampon între industrie și locuințe	pag. 72
4.10. Zona căilor de comunicație și construcții aferente	pag. 73
4.11. Zona cu destinație specială	pag. 91
4.12. Zona ocupată de ape	pag. 92
4.13. Zona terenurilor agricole	pag. 93
4.14. Zona ocupată de păduri	pag. 94
4.15. Zona cu terenuri neproductive	pag. 95
4.16. Zona cu PUZ-uri / PUD-uri avizate	pag. 96

Cluj-Napoca, aprilie 2010

## **1. PRINCIPII GENERALE**

### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. MUNICIPIUL ZALĂU**

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Zalău însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor din municipiu, în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 / 1996, republicat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe teritoriul administrativ al municipiului Zalău, atât în intravilan cât şi în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcţiei.

Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

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

Prevederile P.U.G. şi cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate, pot fi detaliate prin planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) / de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeaşi structură şi vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G..

În cazul în care planurile urbanistice zonale / de detaliu şi regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobării P.U.G., induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

### **1.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului municipiului Zalău s-a întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative şi normative în vigoare:

- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Naţional – Secţiunea I – Căi de comunicaţie;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 şi 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural;

- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regionala în România;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GP-038/1999, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.G.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), cu modificările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea locuinței nr.114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările ulterioare;
- Legea 26/1996 – Codul silvic;
- Ordonanta nr.96/1998 privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national;
- Legea administratiei publice locale nr.215/2001, completată cu Legea 286/2006;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea apelor nr.107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr.13/1974 și HGR nr.36/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr.45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr.47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea, lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatiilor si a pomilor în localitatile urbane si rurale;
- Ordinul nr.49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitatile urbane;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice,

- cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
  - Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;
  - Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
  - Ordinul nr.542/2003 al Ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea Metodologiei privind inițierea, programarea, achiziția, elaborarea, avizarea, aprobarea și valorificarea reglementărilor tehnice și a rezultatelor activităților specifice în construcții, amenajarea teritoriului, urbanism și habitat;
  - Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07.2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 – modificări și completări – și a Listei monumentelor istorice 2004 – monumente dispărute – modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 966bis/10.11.2005);
  - Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată
  - Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
  - Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
  - H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
  - Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 – cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
  - Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
  - H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
  - Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaz, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
  - HG 1076/2004, privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor și Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
  - Legea meteorologiei nr. 139/2000;
  - Legea 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor;
  - Hotărârea 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării de prevenire și stingere a incendiilor
  - Legea 481/2004 privind protecția civilă;
  - Ordinul 1298/2006, privind aprobarea normelor metodologice, de avizare și autorizare privind protecția civilă;

- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. municipiul Zalău cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul municipiului, în cadrul teritoriului administrativ al acestuia.

Suprafața totală a intravilanului existent conf. PUG 2000, în valoare de 1787,69 ha, s-a mărit succesiv prin PUZ-uri / PUD-uri, elaborate în perioada 2000-2008, cu 380,72 ha.

La elaborarea PUG-ului actual, limitele intravilanului au fost extinse cu încă 470,84 ha în urma consultării populației și cu acordul Consiliul Local al municipiului Zalău.

Localitatea	Suprafața intravilan PUG 2000 (ha)	Extinderi prin PUZ-uri 2000-2008 (ha)	Extinderi prin PUG 2006-2007 (ha)	Suprafața intravilan PUG 2006-2007 (ha)
Municipiul Zalău+Stâna	1787,69	380,72	470,84	2639,25
Nr. trupuri	19			9

Suprafața și conturul fiecărui trup de intravilan sunt reprezentate în planșa: „Reglementări urbanistice, zonificare”.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate, va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate prin grija Consiliului Local.

Simbol	Denumire trup	Suprafața conf. PUG 2006-2007 (ha)
Z1	Trup principal	2516,80
Z2	Locuințe existente Ortelec	0,88
Z3	Locuințe existente Sărmaș	0,31
Z4	Ferma Aghireș	0,84
Z5	Locuințe existente Recea-Bercz	5,68
Z6	Campus universitar-propus	9,35
Z7	Cabana Învățătorilor	0,44
Z8	Releu radio-tv	1,40
Z9	Berindei + Stâna	103,55
	<b>TOTAL</b>	<b>2639,25</b>

• **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. municipiul Zalău se va desfășura după cum urmează:

- Pentru toate tipurile de construcții de pe teritoriul administrativ al municipiului, prin autorizare directă de construire / desființare, de către Consiliul Local al municipiului Zalău în baza prevederilor prezentului Regulament.
- Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita: elaborarea PUZCP și RLU, avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj (DJCPN Sălaj). În cazul lucrărilor de construire în zonele cu patrimoniu arheologic, nu se vor permite intervenții decât după efectuarea unor cercetări arheologice preventive, în condițiile art. 7 din OG 43/2000 republicată”.
- Pentru construcțiile executate din fonduri publice, pe teritoriul administrativ al municipiului sau dacă acestea depășesc limita unității administrativ teritoriale, autorizațiile de construire / desființare vor fi eliberate de Direcția de Urbanism a Consiliului Județean Sălaj, cu avizul Consiliului Local al municipiului Zalău și avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj (DJCPN Sălaj).
- Pentru construcțiile din zonele naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri), se va elabora PUZNP și RLU și se va solicita avizul Consiliului Județean Sălaj, Agenției de Protecție a Mediului și avizul Consiliului Local al municipiului Zalău.
- Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege, cu avizul Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor, respectiv Serviciului Român de Informații.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, la toate categoriile de construcții.

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

**La construcțiile situate în afara zonelor construite protejate și zonelor de protecție a monumentelor istorice** se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și



- culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;
  - reparații și înlocuiri la pardoseli;
  - reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
  - lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
  - lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV – EXTRAVILAN**

- **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în extravilan**

Funcțiunea principală a extravilanului municipiului Zalău este de teren agricol și pădure. Modificarea acestor folosințe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului.

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole;
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate în apropierea căilor de comunicație;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră;
- Stație de sortare / preselectare deșeuri;

Este interzisă executarea de construcții pe:

- terenurile arabile de clasa I și II de calitate;
- terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- terenurile cultivate cu vii și livezi;
- terenurile cu destinație forestieră;
- în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- în zonele construite protejate;
- în zonele protejate ale monumentelor / siturilor arheologice;
- în zonele naturale protejate;

Pe teritoriul extravilan al municipiului Zalău se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori protejate prin prezentul Regulament Local de Urbanism:

- Zone naturale protejate (ZNP):
  - Pădurile;
  - Cursurile de apă cu albiile lor minore / lacurile;
- Zone construite protejate (ZCP):
  - Zona protejată care include monumentele arheologice și siturile arheologice, împreună cu zona de protecție aferentă acestora;

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și / sau construite protejate prin prezentul regulament este permisă după elaborarea de PUZNP+RLU / PUZCP+RLU, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj (DJCPN Sălaj). respectiv descărcarea terenului de sarcină istorică.

- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în extravilan**

Este interzisă amplasarea de construcții definitive și temporare:

- în zonele cu risc natural:
  - alunecări de teren declanșate,
  - risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație:
  - autostradă;
  - drum ocolitor;
  - drumuri de legătură;
  - deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum și lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);
- lucrările pentru protecția mediului:
  - spațiile verzi și cele destinate amenajărilor de agrement;
  - zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă,
  - terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
  - terenurile necesare realizării stației de sortare de deșeuri;
  - terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;
  - terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților;

Pentru orice lucrări de construcții executate în raza de protecție (2400 m) a obiectivelor cu destinație specială, se va solicita avizul MApN, MI, SRI.

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- surse de apă–captări (100 m în amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conductă aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare / lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- depozit de deșeuri ecologic zonal, față de locuințe (raza = 1000 m);
- stație de sortare deșeuri, față de locuințe (raza = 500 m);
- ferme zootehnice, față de locuințe (raza = min. 100 m);

- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
  - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
  - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
  - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);

- se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice, față de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM față de locuințe (raza = 150 m)
- rețele de gaz:
  - conducta de transport gaz, față de stațiile / posturile electrice de transformare – 20 m
  - conducta de transport gaz, față de depozitele / stațiile de carburanți -60 m;
  - conducta de transport gaz, față de clădiri - 20 m;
  - conducta de transport gaz, față de depozite de gunoaie – 50 m;
  - conducta de transport gaz, față de CF – 80 m;
  - conducta de transport gaz, față de DN – 22 m;
  - conducta de transport gaz, față de DJ – 20 m;
  - conducta de transport gaz, față de DC – 18 m;
  - 30 m față de incinta SRM;
  - 1100 m față de depozitul rezervă de stat – motorină (zona letală);
  - 529 m față de depozitul de desfacere produse petroliere – benzină (zona letală);
- drumuri:
  - Autostradă (50 m din ax, în fiecare parte);
  - DN (22 m din marginea îmbrăcămiții asfaltice, în fiecare parte);
  - DJ și drum ocolitor propus (20 m din ax, în fiecare parte);
  - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate:
  - CF (100 m din ecartament, în fiecare parte);
- obiective cu destinație specială (raza = 2400 m)

## **2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

- **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localității**  
Funcțiunea principală a municipiului Zalău este locuirea (49,23%), iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege – schimbarea destinației terenului – și de prezentul regulament.

În intravilanul localității municipiului Zalău se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale și culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Zone naturale protejate (ZNP) propuse prin PUG:
  - Pădurile, parcurile;
  - Cursurile de apă cu albiile lor minore / lacurile;
- Zone construite protejate (ZCP):
  - Zona protejată care include monumentele de arhitectură și de for public,

ansamblurile de arhitectură și ansamblurile urbane împreună cu zona de protecție aferentă acestora din "Centrul vechi" înscrise în LMI: Ansamblul urban "str. 22 Decembrie 1989", Ansamblul urban "str. Corneliu Coposu", Ansamblul urban "Piața Iuliu Maniu", Ansamblul urban "str. Andrei Șaguna", Ansamblul Bisericii ortodoxe "Adormirea Maicii Domnului", Ansamblul bisericii romano – catolice, Ansamblul bisericii reformate, Ansamblul Colegiului reformat și monumentele de arhitectură și de for public din aceste ansambluri, cât și cele situate în afara ansamblurilor descrise anterior;

- Zona protejată care include monumentele și ansamblul de arhitectură împreună cu zona de protecție aferentă acestora din "Ansamblul Spitalului vechi";
- Zona protejată care include monumentele arheologice și siturile arheologice, împreună cu zona de protecție aferentă acestora;  
În cazul lucrărilor de construire în zonele cu patrimoniu arheologic, nu se vor permite intervenții decât după efectuarea unor cercetări arheologice preventive, în condițiile art. 7 din OG 43/2000 republicată".

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și / sau construite protejate prin prezentul regulament este permisă după elaborarea de PUZNP+RLU / PUZCP+RLU, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj (DJCPN Sălaj). respectiv descărcarea terenului de sarcină istorică.

Terenurile din intravilan care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință, cu specii forestiere și vor fi întreținute ca spații verzi.

• **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan**

Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

Zone cu interdicție temporară de construire:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de

- alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul municipiului Zalău se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

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

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de: învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, financiar-bancare, culte, comerț;
- spațiile verzi și cele destinate amenajărilor de agrement;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă,
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților;

Se interzice amplasarea pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică, a altor funcțiuni decât cele prevăzute prin regulament.

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**
  - surse de apă–captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
  - stații de pompare (raza = 10 m);
  - conductă aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
  - ape curgătoare / lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
  - stația meteorologică, față de orice construcție (raza = 30 m);
  - stație de epurare, față de locuințe (raza = 300 m);
  - târg de animale / abator, față de locuințe (raza = 500 m);
  - spital de animale, față de locuințe (raza = 30 m);
  - ferme zootehnice, față de locuințe (raza = min. 100 m);
  - autobaza serviciilor de salubritate, față de locuințe (raza = 200 m);
  - cimitire umane, față de locuințe (raza = 50 m);
  - piață agro-alimentară, față de locuințe (raza = 40 m);
  - unități industriale și de depozitare, față de locuințe (raza = 50 m);
  - unități de învățământ / cultură / sănătate, față de locuințe (raza = 50 m);
  - unități comerciale / prestări servicii, față de locuințe (raza = 15 m);
  - distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
    - fosă septică / fântână (30 m);
    - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
    - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
    - parcare / locuință (10 m);
    - groapă compost / locuință (10 m);
- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:**
  - linii electrice aeriene:
    - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
    - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
    - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
    - se interzice trecerea LEA peste locuințe
  - stații de transformare electrice față de locuințe (raza = 50 m);
  - antena GSM față de locuințe (raza = 150 m)
  - rețele de gaz:
    - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
    - conducta de transport gaz față de stațiile / posturile electrice de transformare - 20 m
    - conducta de transport gaz, față de depozitele / stațiile de carburanți - 60 m;
    - conducta de transport gaz, față de clădiri – 20 m între;
    - conducta de transport gaz, față de depozite de gunoai – 50 m;
    - conducta de transport gaz, față de CF – 80 m;
    - conducta de transport gaz față de DN – 22 m;
    - conducta de transport gaz față de DJ – 20 m;
    - conducta de transport gaz față de DC – 18 m;
    - 30 m față de incinta SRM;

- 1100 m față de depozitul rezervă de stat – motorină (zona letală);
- 529 m față de depozitul de desfacere produse petroliere – benzină (zona letală);
- drumuri:
  - DN (22 m din marginea îmbrăcămiții asfaltice, în fiecare parte);
  - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
  - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- Căi ferate:
  - CF (100 m din ecartament, în fiecare parte);



### 3. ZONIFICAREA TERITORIULUI ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

Zonificarea funcţională s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde arealul respectiv şi de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcţională este evidenţiată în planşa: “Reglementări urbanistice, zonificare”, unde sunt stabilite condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei zone funcţionale.

În cadrul municipiului, teritoriul intravilan a fost împărţit în unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcţională şi morfologică, împărţind fiecare zonă funcţională în subzone funcţionale, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor Regulamentului Local de Urbanism.

ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUŞ 2007	
	Suprafaţa (ha)	% din total intravilan	Suprafata (ha)	%din total intravilan
Locuinţe şi funcţiuni complementare, din care	470,59	26,32	1299,34	49,60
• cu regim mediu – mare de înălţime	110,50		118,65	
• cu regim mic şi mic - mediu de înălţime	360,09		1190,24	
Instituţii şi servicii de interes public din care:	93,64	5,24	200,23	7,59
• Zona centrală			37,60	
Zone Mixte	0,00	0,00	96,49	3,66
Unităţi industriale şi depozite	199,07	11,13	323,09	12,24
Unităţi agricole	23,06	1,29	41,06	1,56
Spaţii verzi, agrement, perdele de protecţie	9,67	0,54	195,42	7,40
Gospodărie comunală, din care:	17,54	0,98	23,31	0,88
• cimitire	16,69		20,71	
Construcţii tehnico – edilitare	32,63	1,83	37,52	1,42
Zona tampon între industrie şi locuinţe	0,00	0,00	15,10	0,57
Căi de comunicaţie şi transport din care:	212,20	11,87	296,87	11,25
• căi feroviare şi construcţii aferente	19,35		25,66	
• căi rutiere / pietonale şi construcţii aferente	192,85		271,21	
Destinaţie specială	34,97	1,96	32,01	1,21
Ape	14,20	0,79	19,87	0,75
Terenui agricole	584,89	32,72	0,00	0,00
Păduri, din care:	43,47	2,43	49,39	1,87
• pepiniere	1,51		1,70	
Terenui neproductive	51,76	2,90	0,00	0,00
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>1787,69</b>	<b>100,00</b>	<b>2639,25</b>	<b>100,00</b>

• **Zone și subzone funcționale**

Terenurile din municipiul Zalău cuprind următoarele zone și subzone funcționale:

**Zona instituții și servicii de interes public (ISP)** cuprinde subzonele:

- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate (**ISP1**);
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (**ISP2**);
- Subzona instituții și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate (**ISP3**);

**Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC)** cuprinde subzonele:

- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate (**LFCm1**);
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (**LFCm2**);
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate (**LFCm3**);
- Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate (**LFCM4**);
- Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (**LFCM5**);
- Subzona locuințelor cu regim mic-mediu de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (**LFCm6**);

**Zona mixtă (ZM)** cuprinde:

- Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime (**LFCM5**) și instituții și servicii publice (**ISP3**) propuse situate în exteriorul limitei construite protejate (**ZM**);

**Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID);**

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (**UID1**);
- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, propuse (**UID2**);

**Zona unităților agricole (UA);**

- Subzona unităților agricole, existente (**UA1**);
- Subzona unităților agricole, propuse (**UA2**);

**Zona spații verzi, agrement, protecție (SV)** cuprinde subzonele:

- Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri (**SV1**);
- Subzona spații verzi publice – agrement (**SV2**);
- Subzona perdele de protecție (**SV3**);
- Subzona spații verzi de protecție a versanților (**SV4**);

**Zona de gospodărie comunală (GC)** cuprinde subzonele:

- Subzona gospodărie comunală existentă – cimitire (**GC1**);
- Subzona gospodărie comunală existentă – salubritate (**GC2**);
- Subzona gospodărie comunală propusă în extravilan (**GC3**);

**Zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE)** cuprinde subzonele:

- Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existentă (**TE1**);
- Subzona pentru construcții tehnico-edilitare propusă (**TE2**);

**Zona tampon între industrie și locuințe (ZT);**

**Zona căilor de comunicație și construcții aferente (CC)** cuprinde subzonele:

- Subzona căi de comunicație rutieră (**CC1**);
- Subzona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente (**CC2**);
- Subzona construcții aferente căilor de comunicație rutieră (**CC3**);
- Subzona drumuri ocolitoare / autostradă propuse (**CC4**);

**Zona cu destinație specială (DS);**

- Subzona cu destinație specială în intravilan (**DS1**);
- Subzona cu destinație specială în extravilan (**DS2**);

**Zona ocupată de ape (A) – zonă protejată;**

**Zona terenurilor agricole (TA);**

**Zona ocupată de păduri (P) – zonă protejată;**

- Subzona păduri (**P1**);
- Subzona pepiniere (**P2**);

**Zona cu terenuri neproductive (TN);**

**Zona cu PUZ-uri / PUD-uri avizate;**

## **4. PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCȚIONALE / UTR**

### **4.1. ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC**

#### **• Capitolul 1 - Generalități**

**Art.1.** Zona instituții și servicii de interes public (ISP) cuprinde instituțiile și serviciile publice, cu toate dotările existente și propuse.

**Zona instituții și servicii de interes public (ISP)** cuprinde subzonele:

- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate (**ISP1**);
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (**ISP2**);
- Subzona instituții și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate (**ISP3**);

**Art.2.** Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii.

#### **ISP1**

- zona conține majoritatea monumentelor istorice clasate din Zalău, cât și clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală cu funcțiuni publice, clădiri rezidențiale;
- se mențin neschimbate actualele utilizări ale clădirilor din această categorie care reunește principale valori istorice și arhitectural urbanistice;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor / turiștilor;
- se recomandă comerț și servicii: magazine, comerț de artă, de bijuterii sau antichități, restaurante specializate, cafenele, ceainării, agenții, bănci și officii bancare, hoteluri, pensiuni, birouri diverse pentru profesioni libérale, cluburi, terase neîmprejmuite cu mobilier și umbrele fără publicitate de marcă;
- se va îmbunătăți aspectul clădirilor (tratarea unitară a fațadelor, eliminarea extinderilor la fațadele principale – gen bancomat, climatizare, etc);
- se va reamenaja parterul clădirilor din zonele pietonale, astfel încât să crească interesul zonei;
- se vor menține / promova activitățile productive manufacturiere, compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural;
- se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul zonei și utilizarea pentru funcțiuni active pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

- se va menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% - maxim 50% din aria construită desfășurată pe ansamblul și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice din zona construită protejată;

**ISP2**

- zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

**ISP3**

- zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse pe bază de PUZ / PUD, în exteriorul zonei construite protejate.

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

**ISP1+ISP2+ISP3**

- circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară;

• **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții:

**ISP1**

- orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei construite protejate, este condiționată de existența avizului DJCPN Sălaj și de PUZCP, ce se va elabora și aproba pentru întreaga zonă, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

**ISP2+ISP3**

- orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții / servicii publice dispersate, este condiționată de existența PUZ / PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

**Art.6.** Utilizări interzise:

**ISP1+ISP2+ISP3**

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc:

**ISP1+ISP2+ISP3**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;

- pe terenurile cu alunecări de teren declanşate şi cu risc ridicat de alunecări de teren şi prăbuşiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situaţiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanţi / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obţinerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităţilor cu destinaţie specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafeţele cu funcţiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafeţele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicţii totale de construire se stabilesc pentru:

**ISP1+ISP2+ISP3**

- zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:
  - 13 m din ax drum naţional, pe ambele părţi;
  - 12 m din ax drum judeţean / drum ocolitor, pe ambele părţi;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părţi;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părţi;
- culoare de protecţie faţă de:
  - staţia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - staţii de pompare / tratare;
  - conducta de aducţiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanţi;

• **Capitolul 3 - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafaţă, formă, dimensiune)

**ISP1**

Se interzice orice schimbare a configuraţiei parcelarului existent prin comasări sau subîmpărţiri.

În cazul utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru o nouă construcţie, se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se menţin neschimbate dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor cu excepţia celor având sub 150 mp. care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate şi de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafaţa minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înşiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate şi minimum 500 mp pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

#### **ISP2+ISP3**

Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue şi minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue.

#### **Art.10. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament**

##### **ISP1+ISP2**

Se va menţine neschimbată amplasarea clădirilor faţă de aliniamentul existent al străzii, cu condiţia ca înălţimea maximă la cornişă să nu depăşească distanţa dintre acesta şi aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

##### **ISP3**

Amplasarea construcţiilor noi se va face retras faţă de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranţă şi protecţie a căilor de comunicaţie, dar nu mai puţin de 6 m.

Zona de siguranţă pentru căile de circulaţie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor dotări de interes public retragerea faţă de aliniament se poate mări, astfel încât să permită amenajarea unui spaţiu public reprezentativ. Poziţia concretă a construcţiilor va fi precizată prin PUZ / PUD.

#### **Art.11. Amplasarea clădirilor faţă de limitele parcelelor / unele faţă de altele.**

##### **ISP1**

Se va menţine actualul regim de construire continuu sau discontinuu.

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcţie se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage la o distanţă egală cu 1/2 din înălţime, dar nu mai puţin de 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale

parcele la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară.

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10 m.

Curțile vor avea o suprafață de minim 20% din parcelă, dar nu mai puțin de 30 mp. În curțile interioare închise, cu suprafața mai mare de 600 mp, se va asigura obligatoriu accesul autospecialelor pentru intervenții în caz de incendiu.

### **ISP2+ISP3**

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de  $h/2$  la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de  $h/2$  la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele,  $D = H$ ).

Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (min. 3 m).

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10 m.

## **Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

### **ISP1+ISP2+ISP3**

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord.

Toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord.

Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim  $15^\circ$ . Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est. Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord. Pentru bazele hipice,



linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

#### **Art.13. Circulații / accese carosabile**

##### **ISP1+ISP2+ISP3**

La construcțiile administrative / financiar-bancare se vor asigura accese carosabile directe din străzi.

Se vor prevedea următoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public – (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fără să intersecteze accesul oficial).

Pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori / vizitatori, personal și aprovizionare (fără să intersecteze accesesele consumatorilor / vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

La toate categoriile de construcții de învățământ și de sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m, respectiv 2 benzi de circulație de 7,00 m lățime, pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

În cazul construcțiilor de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

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

#### **Art.14. Circulații / accese pietonale**

##### **ISP1+ISP2+ISP3**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

**Art.15.** Necesarul de parcaje va fi dimensiunat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525 / 1996 republicată în 2002.

### **ISP1**

Nu se admite parcare a autovehiculelor în curțile clădirilor declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora, fără elaborarea unui PUD.

Staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură, numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se vor amenaja parcaje și / sau garaje subterane publice la o distanță de maxim 250 m, față de instituțiile și serviciile publice respective.

### **ISP2+ISP3**

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun.

## **Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor**

### **ISP1**

Se va menține regimul de înălțime actual; în cazul unei reconversii funcționale, se vor utiliza subsolurile și podurile. Acoperișurile vor fi realizate din țiglă ceramică și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională.

### **ISP2+ISP3**

Se va stabili prin PUZ / PUD, înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.

### **ISP1+ISP2+ISP3**

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase.

#### **Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

##### **ISP1**

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

##### **Soclu**

- la soclu se va păstra / repara placajul inițial din piatră;
- se interzice utilizarea gresiei, faianței;

##### **Tâmplărie**

- vitrinele vor prelua raportul plin / gol de la etaj și se vor executa din lemn, pt. toată clădirea, indiferent de numărul de proprietari;
- se vor păstra tâmplăriile ferestrelor tradiționale din lemn, existente; în cazul înlocuirii se va prelua profilul tâmplăriei inițiale;
- se interzice folosirea tâmplăriei din PVC, aluminiu la clădirile construite înainte de anul 1945;
- se va utiliza tâmplărie din lemn stratificat, din PVC cu aspect de lemn sau tâmplărie din Al. – după caz, la clădirile construite după anul 1945;

##### **Tencuieli / zugrăveli**

- în câmp continuu pereții se vor trata cu același material / culoare pt. tot nivelul clădirii, indiferent de numărul de proprietari;
- tencuielile și zugrăvelile se vor executa cu materiale tradiționale;
- în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agreementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
- se interzice vopsirea / zugrăvirea placajelor din cărămidă aparentă de pe fațadele clădirilor;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;

##### **Elemente decorative fațade**

- elementele decorative din ipsos se vor vopsi în nuanțe deschise (chiar alb);
- elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate și se vor păstra în stare aparentă;
- elementele decorative deteriorate se vor repara sau vor fi înlocuite cu unele noi identice, dacă este cazul;
- elementele decorative din feronerie (balustrade, grilaje, parapete, console, mânere) vor fi păstrate sau înlocuite cu unele noi identice, dacă este cazul;

##### **Acoperiș / șarpantă**

- în cazul mansardării unui pod, se va respecta volumetria și geometria acoperișului;
- în cazul executării de clădiri noi, învelitoarea va fi din țiglă ceramică și va avea o pantă identică cu cea a clădirilor învecinate – dacă acestea nu au suferit modificări, care să altereze aspectul inițial;
- se interzice folosirea azbocimentului, tablei și a învelitorilor bituminoase;

- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea lucarnelor tradiționale, sau a ferestrelor de mansardă;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;
- toate elementele decorative metalice de prindere a burlanelor și a jgheaburilor de pereții zidăriei, respectiv vazoane și parafrunzări vor fi recondiționate și păstrate;

#### Firme / reclame

- firmele se vor executa din materiale de calitate, cu litere independente iluminate, sau pe panouri cu dimensiuni mici, care să permită amplasarea fără să acopere decorațiile fațadelor – brâuri, ancadramente, etc.;
- pe străzile înguste, cu lățime de max. 10 m, se va permite amplasarea reclamelor perpendicular pe fațade;
- se interzice amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante;
- se interzice dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- se interzice amplasarea de firme / reclame / benere / elemente de semnalizare auto în punctele care oferă perspective valoroase spre monumentele istorice.

#### Curți interioare / ganguri

- curțile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje și cursivele exterioare de distribuție, formează un ansamblu caracteristic și vor fi păstrate ca atare;
- se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare;
- în cazul reconversiei funcționale, în scopul introducerii clădirii în circuit turistic se admite acoperirea cu sticlă a curții;
- se impune eliminarea suprafețelor betonate din curțile interioare și pavarea acestora cu calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;

#### Mobilier urban

Mobilierul urban (pergole / umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.) se va trata unitar și conform specificului spațiului public respectiv, pe bază de PUD și cu avizul DJCPN Sălaj.

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

#### **ISP2+ISP3**

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

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

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

**Art.18. Condiții de echipare edilitară**

**ISP1+ISP2+ISP3**

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

**Art.19. Spații plantate**

**ISP1+ISP2+ISP3**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / min. 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren;
- pentru construcțiile turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

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

**Art.20. Împrejmuiri**

**ISP1**

În cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii

tradiţionale; dacă accesul prin gang se face la diferite funcţiuni  i curtea va r m ne aferentă numai locuinţelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj c t mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, permiţ nd perceperea spaţiului  i amenajării curţilor turiştilor  i trecătorilor  i separ nd spaţiul privat de cel public.

 mprejmuirile de pe limitele laterale  i posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea de 1,80 m  i panta de scurgere va fi orientată spre pacela proprietarului împrejmuirii. (Proprietar al împrejmuirii este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale  i pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele).

**ISP2+ISP3**

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente cu înălţimea de maximum 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică)  i cu un soclu opac de 30 cm înălţime.  mprejmuirea va fi dublată cu gard viu.

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

**ISP1**

Procentul maxim de ocupare admis: 80%;

 n cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală.

**ISP2+ISP3**

Procentul de ocupare a terenului maxim admis, în cadrul parcelelor va fi de:

- POT = max. 50% pentru construcţii  i amenajări sportive;
- POT = max. 40% pt. construcţii administrative, financiar-bancare, cultură, comerţ;
- POT = max. 35% pentru construcţii de turism;
- POT = max. 25% pentru construcţii de  nv ţ m nt  i culte;
- POT = max. 20% pentru construcţii de sănătate  i asistenţă socială;

 n cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală.

**Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălţime)**

**ISP1+ISP2+ISP3**

CUT = max. 2,4 (12 m la cornişă / stre şin )

 n cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizaţiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

## 4.2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

### • Capitolul 1 - Generalități

**Art.1.** Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) cuprinde subzonele:

- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate (LFCm1);
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2);
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm3);
- Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate (LFCm4);
- Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm5);
- Subzona locuințelor cu regim mic-mediu de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm6);

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe:

#### LFCm1

- locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P – D+P+1 / P+2;

#### LFCm2+LFCm3

- locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P – D+P+M / P+1;

#### LFCm6

- locuințe unifamiliale / colective (max. 10 ap.) existente și propuse, cu regim mic-mediu de înălțime D+P+M – D+P+2+M;

#### LFCm4+LFCm5

- locuințe colective existente și propuse, în zone preponderent rezidențiale cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.) – P+10 (40 ap.);

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

#### LFCm1

- grădini;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă  $S_{utilă}$  este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.



**LFCm2+LFCm3+LFCm6**

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodăreşti;
- ateliere meşteşugăreşti, producţie industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerţ alimentar, comerţ nealimentar cu mărfuri de folosinţă zilnică, prestări servicii / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă  $S_{utilă}$  este sub 200 mp;
- creşe / grădiniţe, dacă suprafaţa utilă este sub 200 mp şi se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulaţie pietonală şi carosabilă;
- parcări, garaje;
- spaţii verzi, de protecţie, locuri de joacă pt. copii;
- construcţii şi amenajări de echipare edilitară.

**LFCM4+LFCM5**

- comerţ alimentar, comerţ nealimentar cu mărfuri de folosinţă zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparaţii aparate casnice, florărie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar / cabinet medical la parter, dacă  $S_{utilă}$  este sub 200 mp;
- creşe / grădiniţe la parter, dacă suprafaţa utilă este sub 200 mp şi se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulaţie pietonală şi carosabilă;
- parcări, garaje;
- spaţii verzi, de protecţie, locuri de joacă pt. copii;
- construcţii şi amenajări de echipare edilitară.

• **Capitolul 2 - Utilizarea funcţională a terenurilor**

**Art.4.** Utilizări permise: toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului regulament (art. 2 şi 3).

**Art.5.** Utilizări permise cu condiţii:

**LFCm1+LFCM4**

- orice intervenţie asupra construcţiilor şi amenajărilor din interiorul limitei construite protejate, este condiţionată de existenţa PUZCP, ce se va elabora şi aproba pentru întreaga zonă, însoţit de un regulament, corelat cu cel de faţă, cu avizul DJCPN Sălaj;

**LFCm2+LFCm3+LFCM5+LFCm6**

- orice intervenţie din exteriorul limitei construite protejate, este condiţionată de existenţa PUZ / PUD însoţit de un regulament, corelat cu cel de faţă;

**Art.6.** Utilizări interzise:

**LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

- discotecă, club;
- unităţi productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unităţi agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- staţii de întreţinere auto;

- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc:

**LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

**LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

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

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

**LFCm1+LFCm2+LFCm3**

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp. care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**LFCM4+LFCM5+LFCm6**

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcții de locuințe colective vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum:
  - 20 m – pentru locuințe D+P+2+M;
  - 30 m – pentru locuințe P+4;
  - 40 m – pentru locuințe P+10;
- suprafața minimă a parcelei:
  - 600 mp – pentru locuințe D+P+2+M;
  - 1200 mp – pentru locuințe P+4;
  - 2000 mp – pentru locuințe P+10;
- adâncimea parcelei:
  - min. 30 m – pentru locuințe D+P+2+M;
  - min. 40 m – pentru locuințe P+4;
  - min. 50 m – pentru locuințe P+10;

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. În **LFCm1**, în cazul în care se construiesc clădiri noi acestea nu vor fi retrase față de aliniament.

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;

- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

**LFCm2+LFCm3+LFCm6**

În cazul amplasării de locuințe, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 5 m

**LFCM4+LFCM5**

În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

**Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele**

**LFCm1+LFCm2+LFCm3**

Se va menține actualul regim de construire continuu, prin alipirea calcanelor, pe limitele de proprietate.

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu min 3 m.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,5 m.

În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament:
  - 5 m pentru locuințele izolate / cuplate / înșiruite;
- laterale:
  - 3 m pt locuințele izolate;
  - 3 m lățime pentru locuințele cuplate;
  - 0 m lățime pentru locuințele înșiruite;
- posterioară:
  - 3 m pentru locuințele izolate / cuplate / înșiruite;

**LFCM4+LFCM5+LFCm6**

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m pt. D+P+2+M, 7 m pt. P+4 și 15 m pt. P+10.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,  $D = H$ .

**Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

**Art.13. Circulații / accese carosabile**

**LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCm6**

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

**LFCM4+LFCM5**

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.

**Art.14. Circulații / accese pietonale**

**LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

#### **Art.15. Necesarul de parcaje**

##### **LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

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

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.

#### **Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor**

##### **LFCm1**

Se va menține regimul de înălțime actual, dar nu va depăși P+2 (9 m la cornișă / streășină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă ceramică și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională.

##### **LFCm2+LFCm3**

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+M / P+1 (6 m la cornișă / streășină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

##### **LFCM4+LFCM5+LFCm6**

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+2+M (12 m), P+4 (15 m) – P+10 (32 m), fără a depăși distanța dintre aliniamente.

##### **LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se

va realiza o descreştere în trepte, primul tronson prelungind înălţimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanţa dintre aliniamente.

În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizaţiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase şi a siluetei municipiului.

#### **Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

##### **LFCm1+LFCM4**

Aspectul exterior al construcţiilor va fi în acord cu funcţiunea acestora şi cu importanţa clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului şi concordanţa cu specificul arhitecturii locale. Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

##### **Soclu**

- la soclu se va păstra / repara placajul iniţial din piatră;
- se interzice utilizarea gresiei, faianţei;

##### **Tâmplărie**

- se vor păstra tâmplăriile ferestrelor tradiţionale din lemn, existente; în cazul înlocuirii se va prelua profilul tâmplăriei iniţiale;
- se interzice tâmplăria PVC, aluminiu la toate clădirile în LFCm1. La clădirile construite după 1945 se poate accepta tâmplărie PVC cu aspect de lemn. În LFCm4 se poate utiliza tâmplărie de Al. sau PVC cu aspect de lemn, după caz, cu condiţia să se trateze unitar întreaga faţadă. Se va solicita avizul DJCPN Sălaj.

##### **Tencuieli / zugrăveli**

- în câmp continuu pereţii se vor trata cu acelaşi material / culoare pt. tot nivelul clădirii, indiferent de numărul de proprietari;
- tencuielile şi zugrăvelile se vor executa cu materiale tradiţionale;
- în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulaţie fină şi aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora şi conform agreementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara şi zugrăvi concomitent cu faţadele;
- se interzice vopsirea / zugrăvirea placajelor din cărămidă aparentă de pe faţadele clădirilor;
- se interzice folosirea culorilor stridente şi sclipicioase;

##### **Elemente decorative faţade**

- elementele decorative din ipsos se vor vopsi în nuanţe deschise (chiar alb);
- elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate şi se vor păstra în stare aparentă;
- elementele decorative deteriorate se vor repara sau vor fi înlocuite cu unele noi identice, dacă este cazul;
- elementele decorative din feronerie (balustrade, grilaje, parapete, console, mânere) vor fi păstrate sau înlocuite cu unele noi identice, dacă este cazul;

##### **Acoperiş / şarpantă**

- în cazul mansardării unui pod, se vor respecta volumetria şi geometria acoperişului;
- în cazul executării de clădiri noi, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică şi va avea o pantă identică cu cea a clădirilor învecinate – dacă acestea nu au suferit

- modificări, care să altereze aspectul inițial;
- se interzice folosirea azbocimentului, tablei și a învelitorilor bituminoase;
- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea lucarnelor tradiționale, sau a ferestrelor de mansardă;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;
- toate elementele decorative metalice de prindere a burlanelor și a jgheaburilor de pereții zidăriei, respectiv vazoane și parafrunzare vor fi recondiționate și păstrate;

#### Curți interioare / ganguri

- curțile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje și cursivele exterioare de distribuție, formează un ansamblu caracteristic și vor fi păstrate ca atare;
- se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare;
- în cazul reconversiei funcționale, în scopul introducerii clădirii în circuit turistic se admite acoperirea cu sticlă a curții;
- se impune eliminarea suprafețelor betonate din curțile interioare și pavarea acestora cu calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;

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

#### **LFCm2+LFCm3+LFCM5+LFCm6**

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

#### **Art.18. Condiții de echipare edilitară**

##### **LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;



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

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,00 mp / 3 apartamente;
- 2,00 mp / locuință unifamilială;

#### **Art.19. Spații plantate**

##### **LFCm1+LFCm2+LFCm3+LFCM4+LFCM5+LFCm6**

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

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

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință:

- locuințe izolate / cuplate / înșiruite:
  - 45 % din  $S_{\text{teren}}$ ;
- locuințe colective și semicolective:
  - 30,00 mp / ap;

#### **Art.20. Împrejmuiri**

##### **LFCm1**

Împrejmuirea spre stradă va fi construită, în stilul clădirilor existente, iar porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

În cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă accesul prin gang se face la diferite funcțiuni și curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, permițând perceperea spațiului și amenajării curților turiștilor și trecătorilor și separând spațiul privat de cel public.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 1.80 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. (Proprietar al împrejmuirii este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele)

##### **LFCm2+LFCm3+LFCm6**

Terenurile vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

##### **LFCM4+LFCM5**

Terenurile ce cuprind locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu.

#### **Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:**

**LFCm1**

POT = max. 40%

**LFCm2+LFCm3**

POT = max. 25%

**LFCM4**

POT = max. 30% pentru locuințe colective P+4;

**LFCM5**

POT = max. 20% pentru locuințe colective P+10;

**LFCm6**

POT = max. 30% pentru locuințe colective D+P+2+M;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

**Art.22.** Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)

**LFCm1**

CUT = max. 1,20 (D+P – D+P+1 / P+2, max. 9 m la cornișă sau streășină);

**LFCm2+LFCm3**

CUT = max. 0,60 (D+P – D+P+M / P+1, max. 6 m la cornișă sau streășină);

**LFCM4**

CUT = max. 1,50 (P+4, max. 15 m la cornișă sau streășină);

**LFCM5**

CUT = max. 2,20 (P+10, max. 32 m la cornișă sau streășină);

**LFCm6**

CUT = max. 1,20 (D+P+M – D+P+2+M, max. 12 m la cornișă sau streășină);

În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

### 4.3. ZONA MIXTĂ

• **Capitolul 1 - Generalități**

**Art.1.** Zona mixtă (ZM) cuprinde:

- Subzona locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (**LFCM5**) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (**ISP3**) propuse, ce necesită elaborare de PUZ;

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe colective cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.) – P+10 (40 ap) și de instituții și servicii publice la parter+mezanin;

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar / cabinet medical la parter, dacă  $S_{utilă}$  este sub 200 mp;

- creşe / grădiniţe la parter, dacă suprafaţa utilă este sub 200 mp şi se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulaţie pietonală şi carosabilă;
- parcări, garaje;
- spaţii verzi, de protecţie, locuri de joacă pt. copii;
- construcţii şi amenajări de echipare edilitară.

• **Capitolul 2 - Utilizarea funcţională a terenurilor**

**Art.4.** Utilizări permise: toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului regulament (art. 2 şi 3).

**Art.5.** Utilizări permise cu condiţii:

- orice intervenţie din exteriorul limitei construite protejate, este condiţionată de existenţa PUZ / PUD însoţit de un regulament, corelat cu cel de faţă;
- 

**Art.6.** Utilizări interzise:

- discotecă, club;
- unităţi productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unităţi agro-zootehnice;
- abatoare;
- staţii de întreţinere auto;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanţe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deşeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

**Art.7.** Interdicţii temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanţilor, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanşate şi cu risc ridicat de alunecări de teren şi prăbuşiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situaţiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanţi / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obţinerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităţilor cu destinaţie specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafeţele cu funcţiuni /

- obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafeţele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicţii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:
  - 13 m din ax drum naţional, pe ambele părţi;
  - 12 m din ax drum judeţean / drum ocolitor, pe ambele părţi;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părţi;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părţi;
- culoare de protecţie faţă de:
  - staţia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - staţii de pompare / tratare;
  - conducta de aducţiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanţi;

• **Capitolul 3 - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafaţă, formă, dimensiune)

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcţiile vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum:
  - 30 m – pentru locuinţe P+4;
  - 40 m – pentru locuinţe P+10;
- suprafaţa minimă a parcelei
  - 1200 mp – pentru locuinţe P+4;
  - 2000 mp – pentru locuinţe P+10;
- adâncimea parcelei:
  - min. 40 m – pentru locuinţe P+4;
  - min. 50 m – pentru locuinţe P+10;

**Art.10.** Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

Amplasarea construcţiilor noi se va face retras faţă de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranţă şi protecţie a căilor de comunicaţie.

Zona de siguranţă pentru căile de circulaţie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor locuinţe colective, retragerea faţă de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

**Art.11.** Amplasarea clădirilor faţă de limitele parcelelor / unele faţă de altele

Distanţa minimă faţă de limitele laterale şi posterioară este de h/2 la cornişă,

dar nu mai puțin de 7 m pt. P+4 și 15 m pt. P+10.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,  $D = H$ .

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

**Art.13.** Circulații / accese carosabile

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.

**Art.14.** Circulații / accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ( $h=0,90$  m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabariturii trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

**Art.15.** Necesarul de parcaje

Pentru construcțiile de locuințe colective, vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 3 apartamente, cu acces propriu și lot folosit în comun.

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

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.

**Art.16.** Înălțimea maximă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă va fi P+4 (15 m) – P+10 (32 m), fără a depăși distanța dintre aliniamente.

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului.

**Art.17.** Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

**Art.18.** Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,00 mp / 3 apartamente;

**Art.19. Spații plantate**

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

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

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate la locuințele colective:

- 30,00 mp / ap;

**Art.20. Împrejmuiri**

Terenurile ce cuprind locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu.

**Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:**

- POT = max. 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- POT = max. 40% pt. construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;
- POT = max. 35% pentru construcții de turism;
- POT = max. 25% pentru construcții de învățământ și culte;
- POT = max. 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;
- POT = max. 30% pentru locuințe colective P+4;
- POT = max. 20% pentru locuințe colective P+10;

**Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)**

CUT = max. 1,50 (P+4, 15 m la cornișă sau streășină);

CUT = max. 2,20 (P+10, 32 m la cornișă sau streășină);

În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

#### **4.4. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE**

- **Capitolul 1 - Generalități**

**Art.1.** Zona unităților de producție industriale și de depozitare (**UID**) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) și cuprinde subzonele:

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (**UID1**);
- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, propuse (**UID2**);

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport.

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții

Deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUZ / PUD.

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50 m).

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean / CF, se va obține avizul organelor competente.

**Art.6.** Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc:

**UID1+UID2**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri,



- parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

**UID1+UID2**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

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

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

**UID1+UID2**

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism

Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m.

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**UID1+UID2**

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

**Art.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

**UID1+UID2**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $D = H$ ), dar nu mai puțin de 10 m.

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

**UID1+UID2**

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție tehnologic respectiv.

**Art.13.** Circulații / accese carosabile

**UID1+UID2**

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

**Art.14.** Circulații / accese pietonale

**UID1+UID2**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ( $h=0,90$  m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

**Art.15. Necesarul de parcaje**

**UID1+UID2**

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează:

- 1 loc de parcare / 100 mp Sdesfășurată construcție.

**Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor**

**UID1+UID2**

Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.

**Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

**UID1+UID2**

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

**Art.18. Condiții de echipare edilitară**

**UID1+UID2**

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

**Art.19. Spații plantate**

**UID1+UID2**

Spațiile verzi din incintele industriale, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderilor, au rol:

- de separare a secțiilor cu procese de producție specifice;
- de filtru protector;
- de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali);
- de odihnă și echilibru psihologic;
- estetic;

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, arțar).

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

**Art.20. Împrejmuiri**

**UID1+UID2**

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

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

**UID1+UID2**

POT max. admis = 65%;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

**Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

**UID1+UID2**

CUT max. = 1,50

În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

## 4.5. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

### • Capitolul 1 - Generalități

**Art.1.** Zona unităților agricole (**UA**) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive agro-zootehnice:

- Subzona unităților agricole, existente (**UA1**);
- Subzona unităților agricole, propuse (**UA2**);

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter agro-zootehnic și de servicii agro-zootehnice.

**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

### • Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

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

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții: deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități agro-zootehnice, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUZ / PUD.

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu.

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean / CF, se va obține avizul organelor competente.

În cazul unităților zootehnice cu capacități mai mari decât:

- 100 capete bovine;
- 500 capete porcine;
- 1500 capete curcani;
- 6000 capete găini;

se vor elabora studii de impact asupra mediului, pe baza cărora se va elibera acordul și / sau autorizația de mediu.

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- |   |        |
|---|--------|
| - Ferme de cabaline                                       | 100 m  |
| - Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 de capete | 200 m  |
| - Ferme și îngrășătorii de taurine, peste 500 de capete   | 500 m  |
| - Ferme de păsări, până la 5000 de capete                 | 500 m  |
| - Ferme de păsări cu peste 5000 de capete                 | 1000 m |
| - Ferme de ovine  | 100 m  |
| - Ferme de porci, până la 2000 de capete                  | 500 m  |
| - Ferme de porci între 2000 – 10000 de capete             | 1000 m |
| - Spitale veterinare                                      | 30 m   |
| - Grajduri de izolare și carantină pentru animale         | 100 m  |

- Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor animale 300 m
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite 500 m
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine 1000 m

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc), pot fi vătămătoare pentru om sau animale – pe o distanță de 50 m de la autostradă / DN / CF.

**Art.6.** Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc:

**UA1+UA2**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan;

**Art.8.** Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

**UA1+UA2**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

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

**Art.9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)**

**UA1+UA2**

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele agro-zootehnice se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism.

Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m.

**Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**UA1+UA2**

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

**Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele**

**UA1+UA2**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $D = H$ ), dar nu mai puțin de 10 m.

**Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

**UA1+UA2**

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție tehnologic respectiv.

**Art.13. Circulații / accese carosabile**

**UA1+UA2**

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

**Art.14. Circulații / accese pietonale**

**UA1+UA2**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

**Art.15. Necesarul de parcaje**

**UA1+UA2**

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează:

- 1 loc de parcare / 100 mp Sdesfășurată construcție.

**Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor**

**UA1+UA2**

Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.



**Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

**UA1+UA2**

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

**Art.18. Condiții de echipare edilitară**

**UA1+UA2**

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmînd a fi folosite, ca și îngrășămînt organic. Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

**Art.19. Spații plantate**

**UA1+UA2**

Spațiile verzi din incintele agro-zootehnice, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile acestora, au rol:

- de separare a secțiilor cu procese de producție specifice;
- de filtru protector;
- de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali);
- de odihnă și echilibru psihologic;
- estetic;

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, arțar).

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

**Art.20. Împrejmuiri**

**UA1+UA2**

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

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

**UA1+UA2**

POT maxim admis = 65%;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

**Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

**UA1+UA2**

CUT maxim = 1,50

În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

#### **4.6. ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT, PROTECȚIE**

##### **• Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona spații verzi, agrement, protecție (**SV**) cuprinde:

- Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri (**SV1**);
- Subzona spații verzi publice – agrement (**SV2**);
- Subzona perdele de protecție (**SV3**);
- Subzona spații verzi de protecție a versanților (**SV4**);

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă este

- spații verzi – parcuri, loisir cotidian / săptămânal pentru toate categoriile de vârstă, cu rol de: îmbunătățire microclimat, sport – joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicare a calității estetice a peisajului urban;
- agrement – pădure parc;
- perdele de protecție – plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră / arboricolă existente și propuse;
- plantații de protecție a versanților;

**Art. 3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: alimentație publică, mobilier urban (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.), locuri de joacă, terenuri de sport, alei, accese, parcări, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare.

##### **• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4.** Utilizări permise:

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 70 % din teren;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10 % din teren;
- pavilioane de expoziție, lectură, club, teatru în aer liber, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- alei, piste pentru biciclete / role – circa 10 % din teren;

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții:

- amplasarea construcțiilor / amenajărilor se va face pe bază de PUZ / PUD;

**Art. 6.** Utilizări interzise: – orice alt fel de construcție / amenajare decât cele enunțate la art. 4.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc:

##### **SV1+SV2+SV3+SV4**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de

- alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

**SV1+SV2**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

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

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

Se impune o suprafață de min. 26 mp / locuitor, pentru spații verzi în intravilan.

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

**Art.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $D = H$ ).

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de alimentație publică se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însoțirea spațiilor pentru public. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord.

Bibliotecile se vor orienta nord.

Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim  $15^\circ$ .

Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

**Art.13.** Circulații / accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârâuri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție.

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

**Art.14.** Circulații / accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ( $h=0,90$  m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieşirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a uşilor / porţilor situate la parterul clădirilor.

**Art.15. Necesarul de parcaje**

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane şi min. 1 copac / 2 parcări;

**Art.16. Înălţimea maximă a clădirilor: parter**

**Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

**Art.18. Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile vor fi racordate subteran la reţelele edilitare publice.

- reţelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament (electric, gaz) pe faţadele principale / ganguri;
- orice intervenţie asupra reţelilor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât sa nu deterioreze imaginea construcţiei;
- orice intervenţie la nivelul învelitorii va rezolva concomitent şi scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcţiilor care prin dimensiuni şi distanţe presupun lucrări de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Toate deşeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca şi îngrăşământ organic. Deşeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta şi transporta la groapa de gunoi zonală.

**Art.19. Spații plantate**

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	minute		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	-
Total spații verzi de folosință generală-intravilan					15,0	

	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
2	Învățămant	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	min. 10 mp / bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren
9	Culte	min. 30 % din S teren
10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;

II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;

III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;

IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

**Art.20. Împrejmuiri**

Parcelele vor putea avea împrejmuiri transparente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 0,90 m. Suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

**Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului:**

POT maxim = 10% - pt. construcții

**Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului:**

CUT maxim = 0,10 – pt. construcții

#### **4.7. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- **Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona de gospodărie comunală (**GC**) cuprinde:

- Subzona cimitire (**GC1**);
- Subzona salubritate (**GC2**);
- Subzona stație de sortare deșeuri propusă în extravilan (**GC3**);

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este gospodărie municipală: stație de sortare deșeuri, cimitire, salubritate, platforme betonate de dejecții animaliere, platforme gospodărești.

**Art.3.** Funcțiunile complementare

Circulație pietonală / carosabilă, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.4.** Utilizări permise

**GC1**

- amenajarea aleilor, spațiilor verzi și instalații edilitare necesare în cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, monumente funerare);

**GC2**

- autobaza serviciului de salubritate;
- platformă betonată de dejecții animaliere;
- bazine impermeabile vidanjabile;
- platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere:
  - 2 mp / locuință unifamilială;
  - 2 mp / 3 ap. locuințe colective.

**GC3**

- stație de sortare deșeuri;

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții

**GC1+GC2+GC3**

Desființarea și schimabarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor.

Se va respecta O.M.S. nr. 536 / 1997:

- 50 m distanța minimă între cimitir uman și locuințe;
- 10 m distanța minimă între platformele pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere și locuințe;
- 500 m distanța minimă între stația de sortare deșeuri și locuințe;
- 200 m distanța minimă între autobaza serviciului de salubritate și locuințe;

**GC3**

Stația de sortare deșeuri necesită elaborarea de SF, PUZ și alte studii de specialitate.



**Art.6. Utilizări interzise:**

**GC1+GC2+GC3**

Orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor descrise la Art. 4.

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate.

**Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:**

**GC1+GC2+GC3**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8. Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:**

**GC1+GC2+GC3**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

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

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

**GC1**

Se vor norma suprafețele de parcele pentru:

- cimitir - 5 mp / loc de veci (inclusiv alei, spații verzi).

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**GC1+GC2+GC3**

Construcțiile se vor retrage cu min. 6 m față de aliniament (limita domeniului public – trotuar).

**Art.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

**GC1+GC2+GC3**

Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 6 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare – 6 m, precum și a distanței minime între clădiri ( $D = H$ ).

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

**GC1**

Amplasarea și orientarea construcțiilor în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult.

**Art.13.** Circulații / accese carosabile

**GC1+GC2+GC3**

În jurul împrejuririi – spre interior, va fi lăsată o zonă liberă de min. 6 m - carosabilă.

**Art.14.** Circulații / accese pietonale

**GC1+GC2+GC3**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ( $h=0,90$  m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieşirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a uşilor / porţilor situate la parterul clădirilor.

**Art.15. Necesarul de parcaje**

**GC1**

Se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.

**GC2+GC3**

Conform studiilor de specialitate şi a parcului auto de salubritate.

**Art.16. Înălţimea maximă a clădirilor**

**GC1**

Conform cultului;

**GC2+GC3**

Parter;

**Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

**GC1+GC2+GC3**

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

**Art.18. Condiţii de echipare edilitară**

**GC1+GC2+GC3**

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice.

Autorizarea construcţiilor care prin dimensiuni şi distanţe presupun lucrări de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează reziduurile menajere din locuinţă; reziduurile nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă aflată în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului.

Administraţia locală va asigura colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menţinute în bună stare, amplasate în condiţii salubre, în spaţii special amenajate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale, după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat.

Deşeurile urbane trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile şi nereciclabile.

Serviciul de salubritate sau agentul economic care se ocupă de gestionarea deşeurilor va folosi sisteme adecvate de colectare a materialelor reciclabile şi va

asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare. În acest scop va asigura capacități adecvate de sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticle, material plastic, hârtie, deșeuri predominant organice, biodegradabile etc)

Categoriile de deșeuri:

- Deșeuri menajere
- Deșeuri comerciale similare celor menajere
- Deșeuri din parcuri și grădini

Deșeurile specifice, predominant vegetale, din parcuri și grădini trebuie reciclate prin compostare, de preferat la locul de producere, sau, dacă nu este posibil, să fie dirijate spre un sistem similar în exteriorul parcului, unde se compostează resturile vegetale din alte surse.

- Deșeuri din piețe

Se va asigura colectarea separată a deșeurilor de origine vegetală, care pot fi compostate și a celorlalte deșeuri care se pretează la reciclare, cum ar fi: materialul plastic, hârtie, sticlă etc, similare cu cele menajere. Administrația pieței va asigura recipiente marcate și amplasate în locuri special amenajate.

- Deșeuri de construcții:

Componentele nereciclabile din refecerile drumurilor, din demolări și construcții se colectează și se folosesc într-un sistem de reciclare; orice deșeu din demolări este considerat contaminat și se colectează separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate. Antreprenorul are obligația să monteze recipiente de colectare adecvate.

- Deșeurile rezultate din îngrijiri medicale acordate la domiciliul pacientului sau cele rezultate din activitatea de îngrijiri medicale acordate în cabinete medicale amplasate în clădiri de locuit urmează circuitul deșeurilor de îngrijiri medicale cu risc, conform reglementărilor legale specifice. Cabinele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din îngrijiri medicale în containerele comune ale clădirilor de locuit.

- Deșeuri stradale se compun din: deșeuri rezultate din măturarea străzilor și deșeuri asimilate celor menajere, precolectate în recipiente stradale.

Deșeurile rezultate din măturarea străzilor conțin: materiale rezultate din abraziunea cauciucurilor și a drumului, pământ, frunze și alte vegetale, resturi animale, nisip antiderapant și pulberi sedimentare din atmosferă. Este recomandabil ca nisipul antiderapant să fie colectat separat de alte deșeuri stradale și, pe cât posibil, reutilizat.

Deșeurile asimilabile cu cele menajere se precolectează în recipiente stradale (coșuri, pube, containere) asigurate de către primării. Este important ca aceste recipiente să fie în număr suficient, cu volume adecvate și montate la distanțe optime. Deșeurile stradale urmează filiera de neutralizare a deșeurilor menajere.

- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Evacuarea reziduurilor menajere de la locurile de producere și colectare la locul de neutralizare se face de preferință zilnic, fără a se depăși următoarele termene maxime:

- în anotimpul cald (1 aprilie – 1 octombrie):
  - zilnic, din zonele centrale și de la unitățile de alimentație publică, unitățile sanitare cu paturi, grădinițe și creșe.
  - la cel mult 2 zile, din celelalte zone.
- în anotimpul rece (1 octombrie – 1 aprilie)
  - la cel mult 3 zile, din toate zonele.

Metodele și tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar. Reziduurile toxice și periculoase se depozitează și se neutralizează numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

Depozitele de deșeuri urbane, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate, astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață / subterane, aer.

În instalațiile de compostare a deșeurilor organice biodegradabile se va evita prezența substanțelor toxice care pot polua solul, pe care se depune compostul. În acest scop, se asigură condiții de colectare separată a acestui tip de deșeuri. Gazele de fermentare și apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează și se dirijează spre instalații adecvate de tratare și neutralizare.

**Art.19. Spații plantate**

**GC1+GC2+GC3**

Toate construcțiile / amenajările gospodăriei municipale, vor fi asigurate cu zone de protecție sanitară și vor avea perdele de protecție – vegetație înaltă de minim 20% din suprafața parcelei.

**Art.20. Împrejmuiri**

**GC1+GC2+GC3**

Împrejmuirile vor fi opace de max. 2,1 m înălțime, cu grilaj decorativ la acces și dublate de vegetație înaltă / gard viu.

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

**GC1+GC2+GC3**

Conform studiilor de specialitate.

Se recomandă POT = 20 %.

**Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

**GC1+GC2+GC3**

Conform studiilor de specialitate.

Se recomandă CUT = 0,20.

#### **4.8. ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE**

- **Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE) cuprinde:

- Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existentă (TE1);
- Subzona pentru construcții tehnico-edilitare propusă (TE2);

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este construcții și rețele tehnico-edilitare.

**Art.3.** Funcțiunile complementare: spații verzi, căi de comunicație

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4.** Utilizări permise:

- captări de apă, stații de pompare, rezervoare de apă;
- posturi / stații de transformare;
- centrale termice;
- stații de reglare măsură gaz;
- antene GSM;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare);
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- stație de epurare;
- depozite de carburanți;
- alte instalații edilitare;

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan;

Echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”.

**Art.6.** Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de echipare edilitară.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc:

**TE1+TE2**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;

- poduri subdimensionate dpdv hidrolic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicții de construire se stabilesc, până la obținere aviz de specialitate, pentru:

**TE1+TE2**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

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

**Art.9.** Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

Se vor stabili prin studiu de fezabilitate.

**Art.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare.

**Art.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

Se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare.

**Art.12.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Nu este cazul.

**Art.13.** Circulații / accese carosabile

Se vor asigura accese la toate construcțiile aferente rețelelor tehnico-edilitare, de min. 3,8 m lățime / 4,2 m înălțime.

**Art.14.** Circulații / accese pietonale

Se vor asigura accese la toate construcțiile aferente rețelelor tehnico-edilitare, de min. 1 m lățime.

**Art.15.** Necesarul de parcaje

Se va asigura min. 1 loc parcare pt. autospecială, lângă construcție.

**Art.16.** Înălțimea maximă a clădirilor

Se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare.

**Art.17.** Aspectul exterior al clădirilor - Nu este cazul.

**Art.18.** Condiții de echipare edilitară

Se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare.

**Art.19.** Spații plantate

Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în valoare de min. 20% din suprafața terenului.

**Art.20.** Împrejmuiri

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare, se vor împrejmuji conform normelor în vigoare.

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

Nu este cazul.

**Art.22.** Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)

Nu este cazul.

**4.9. ZONA TAMPON ÎNTRE INDUSTRIE ȘI LOCUINȚE**

Zonă ce necesită PUZ.



#### **4.10. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

##### **• Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (**CC**) conține subzonele:

- Subzona căi de comunicație rutieră (**CC1**);
- Subzona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente (**CC2**);
- Subzona construcții aferente căilor de comunicație rutieră (**CC3**);
- Subzona drumuri ocolitoare / autostradă propuse (**CC4**);

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă este

##### **CC1**

- circulația / staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor, parcuri publice);

Drumurile sunt cai de comunicare terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si pietonilor.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public / străzii cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

##### **CC2**

- circulația / staționarea feroviară de călători / mărfuri (cale ferată, gară, triaj, revizii vagoane, ateliere);

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru

amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitorfe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

**CC3**

- construcții aferente căilor de comunicație (autogară, depouri, stații transport în comun) inclusiv terenurile necesare aferente;

**CC4**

- drumuri ocolitoare / de legătură între cartiere / autostradă propuse;

**Art. 3. Funcțiuni complementare:**

**CC1, CC3, CC4**

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen; perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante;

**CC2**

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată; construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației; instalații fixe pentru tracțiune electrică; instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora; perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante;

• **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

**CC1, CC2, CC3, CC4**

- lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în P.U.G.
- lucrări și amenajări specifice pentru autostradă:
  - amenajarea de locuri de odihnă la distanțe de maximum 30 km, amplasate la minimum 50 m de autostradă, dotate cu grupuri sanitare și cu amenajări pentru colectarea și evacuarea reziduurilor solide. Locul de odihnă poate fi dotat și cu stație de carburanți și cu unități de alimentație publică. Amenajările din locurile de odihnă vor fi racordate la rețeaua de energie electrică. Apele uzate vor fi colectate, prelucrate și evacuate conform prevederilor legale. La toate amenajările de pe autostrăzi se vor prevedea accese speciale pentru persoanele handicapate.
  - montarea la distanță de maximum 5 km a telefoanelor publice pentru urgențe medicale.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții:**

**CC1, CC3, CC4**

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ-uri / PUD-uri), studii de fezabilitate și proiecte tehnice de specialitate pentru:

- traseul principal de circulație pe direcția nord-sud;
  - amenajarea geometrică a intersecțiilor, reglementarea circulației auto și pietonale (semaforizare, amenajare sensuri giratorii);
  - realizarea de artere colectoare la zonele funcționale care cuprind în perimetrul lor drumul național;
  - fluidizarea traficului prin sistemul de semaforizare „UNDA VERDE”;
  - stabilirea eventualei posibilități de traseu alternativ până la finalizarea practică a rutei ocolitoare – străzi de legătură propuse;
- realizarea centurii de ocolire a municipiului Zalău;
- extinderea transportului în comun în zona periurbană a municipiului Zalău în funcție de noile investiții și noile locuri de muncă apărute;
- circulația în cartiere - propuneri de optimizare;
- analiza spațiilor de parcare amenajate și a parcărilor pentru taximetre;
- măsuri de siguranță a circulației: semnalizare verticală, marcaje, amplasare treceri pietoni, iluminat public în intersecții și la trecerile de pietoni etc.;
- amenajarea de piste pentru bicicliști - 2 benzi și 2 sensuri (2 m lățime) sau 1 bandă și 1 sens (1,5 m lățime) în paralel cu trotuarul;
- analiza stării tehnice a îmbrăcăminții rutiere din punctul de vedere al siguranței circulației și comodității parcursului;
- realizarea unui sistem de urmărire a activității în spațiul public (centru pentru urmărirea traficului și managementul traficului urban);
- realizarea pieței pietonale Iuliu Maniu;

**CC2**

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al M.T.C.L.:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor între drumurile publice și dintre acestea cu căile ferate se va obține și acordul Ministerului de Interne, prin direcțiile sale de specialitate.

**Art.6. Utilizări interzise:**

**CC1, CC2, CC3, CC4**

- amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul

- autostrăzilor, drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
  - executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
  - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
  - culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;
  - amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
  - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

**Art.7.** Interdicții temporare de construire se stabilesc:

**CC1+CC2+CC3+CC4**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

**Art.8.** Interdicții de construire se stabilesc, până la obținere aviz de specialitate, pentru:

**CC1+CC2+CC3+CC4**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

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

**Art.9. Caracteristici ale parcelelor**

**CC1**

Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile

- categoria I, cu șase benzi de circulație;
- categoria II, cu patru benzi de circulație;
- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile de categoria I și II, care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzi de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele dintre funcțiunile enumerate mai sus.
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesele și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc

Rețeaua de circulație a localității trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relațiilor admisibile între diferitele categorii de străzi (respectiv trafic), care se pot intersecta conform tabelului.

Categoria străzii care se intersectează	Categoria străzii cu care se intersectează			
	I	II	III	IV
I	Admis	Admis	După caz	Interzis
II	Admis	Admis	Admis	Interzis
III	După caz	Admis	Admis	Admis
IV	Interzis	interzis	Admis	Admis

OBSERVAȚIE: Se admit relații directe (intersecții) între străzi de categoria I și III în cazurile în care străzile de categoria III fac parte din rețeaua principală de circulație

Viteza de bază se stabilește în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

Categoria străzii	Viteza de bază km/oră
I	60
II	50...60
III	40...50
IV	<= 25

OBSERVAȚIE: În condiții de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 35 km/h în cazul categoriei I de străzi și 25 km/h în cazul categoriilor II și III.

Categoria străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
I	800	200
II	500	100...150
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Categoria străzii	Raze racord (m)
I și II	12...25
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sport se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate (m)				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sporit	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

Configurația terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40...50	50....60
	Declivități maxime (%)		
Cîmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare de circulație etc)

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 4 % pentru străzile de categoria I, 5 % pentru cele de categoria II și 6 % pentru străzile de categoria III.

În zone intersecțiilor de străzi de categoria I și de categoria II declivitatea maximă este 2 %...3 % iar pentru celelalte categorii este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roșie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivități dirijate în același sens, în concordanță cu configurația terenului, cu sistematizarea verticală a zonei și cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanțele de rampe și pante.

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului de mai jos.

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
I	300
II	200

III	100
IV	50 și mai puțin

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Declivitatea rampei, %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20...25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fâșii verzi.

Nr. crt	Tipul îmbrăcămînții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămîntea părții carosabile:	2,5
	- pavaj de calupuri	
	- pavaj de pavele normale și abnormale, împietruiri și macadam	2,5...3,0
	- pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	- îmbrăcămînți asfaltice	2,5
2	Îmbrăcămîntea trotuarelor:	2,5
	- îmbrăcămînți asfaltice	
	- împietruiri	3,0
3	- dale din beton	2,5
	Îmbrăcămîntea în piețe și platforme	0,5...2,5

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12...14	Străzi magistrale
		12...16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Explanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule



		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m în părțile laterale. Pe poduri, gabaritele se stabilesc conform STAS 2924-91.

### **CC2**

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stația de cale ferată se amplasează în perimetrul localității și se dimensionează corespunzător volumului traficului.

Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5-4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

### **CC3**

La amenajarea traseelor mijloacelor de transport în comun se va ține seama de următoarele necesități privind menținerea sănătății populației și a personalului:

- Alegerea traseului se va face astfel încât acestea să nu parcurgă zone cu locuințe, parcuri, locuri de odihnă, de studiu, asistență medicală, îngrijirea copiilor și a bătrânilor, iar dacă acest lucru este inevitabil din considerente urbanistice, se vor păstra distanțe stabilite prin studii de impact între aceste trasee și obiectivele protejate; în aceste studii se vor lua în considerare emisiile de poluanți chimici și pulberi, de zgomot și de vibrații;
- Alegerea amplasamentelor stațiilor se va face ținându-se seama și de posibilitățile unor categorii de populații (vârstnici, copii, bolnavi cu maladii cronice, handicapați) de a parcurge pe jos, distanța de la locuința lor la stație;

### **CC4**

Autostrada este un drum național de mare capacitate și viteză, rezervat exclusiv circulației autovehiculelor, care nu deservește proprietățile riverane.

Autostrada se prevede cu două căi unidirecționale cu câte două benzi de circulație pe sens și bandă de staționare de urgență, separate printr-o zonă mediană.

La racordarea drumurilor publice din afara localităților cu cele din interiorul localităților trebuie aplicat principiul conform căruia drumurile publice din afara localităților trebuie să se continue cu drumuri de același rang sau superior în traversarea localităților.

Se va respecta Norma tehnică din 27/01/1998 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

**Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament  
CC2, CC3**

Se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

**Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele  
CC2, CC3**

Clădirile se vor retrage la o distanță de min.  $h/2$ , față de limitele laterale / posterioară / între clădiri, dar nu mai puțin de 6 m.

**Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale  
CC2, CC3**

Se va respecta OMS nr. 536 / 1997.

**Art.13. Circulații / accese carosabile  
CC1, CC2, CC3**

Stabilirea numărului admis de accese din străzi, ca și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separația de circulația publică.

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

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

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

Se vor respecta normele descrise la Art. 9 și legislația în vigoare.

**CC4**

Autostrada se prevede cu intersecții denivelate și accese limitate (intrarea și ieșirea autovehiculelor este permisă numai prin locuri special amenajate).

**Art.14. Circulații / accese pietonale / piste pentru cicliști  
CC1**

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de:

- 2,00 m la străzile de categoria I
- 1,50 m la străzile de categoria II

- 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcămiți bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m;

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din sălile de spectacole, școli, la intersecții principale etc – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Lăţimea minimă a pasajelor denivelate pentru pietoni este de 3,00 m. În cazul în care pereţii tunelului au vitrine laterale, lăţimea acestuia se măreşte cu o bandă de staţionare în faţa vitrinelor, de lăţime 0,75...1,00 m.

Înălţimea de liberă trecere la pasajele denivelate pentru pietoni se recomandă de 2,40 m, dar nu mai mică de 2,20 m.

Accesul la pasajele denivelate se realizează de regulă cu scări sau cu rampe având înclinarea de 1/6...1/8 (7°-10°). Când fluxurile de pietoni sunt foarte intense, respectiv peste 3000 pietoni pe oră în fiecare sens şi cel puţin opt ore pe zi, accesul se prevede, dacă se justifică economic şi funcţional, şi cu scări rulante. Pentru înlesnirea circulaţiei pentru cărucioare sau handicapaţi, pe scările de acces se pot amenaja rampe ce unesc muchiile treptelor, cu lăţimea de 1,00...1,50 m.

La staţiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate faţă de cota acesteia. Lungimea staţiilor se stabileşte în funcţie de numărul şi lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de circulaţie. Lăţimea peroanelor se determină în concordanţă cu intensitatea fluxurilor de pietoni şi este de cel puţin 1,50 m

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate faţă de partea carosabilă, a căror înălţime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lăţime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcţie de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuinţe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fâşie liberă	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Lăţime totală*	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fâşia liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Lăţime totală	19,00	20,00	21,50	23,00	25,00	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâşie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăţime totală*	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţime totală*	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-

		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Făşie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăţime totală*	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Făşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţime totală*	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Făşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţime totală*	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Făşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţime totală**	5,00	-	-	-	-	-

\*Cînd distanţa dintre fronturile construcţiilor situate pe părţile laterale ale străzii depăşeşte lăţimea totală ocupată de trotuare, fâşii libere şi partea carosabilă, spaţiile disponibile se pot amenaja funcţional (zone verzi, lărgiri de trotuare etc)

\*\*La străzile de categoria IV cînd numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lăţime de 1,00 m. Lăţimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

Traseul în plan al pistei de ciclişti este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pistele de ciclişti în localităţi sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor şi a pietonilor şi sunt separate de partea carosabilă şi respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Pentru pistele de ciclişti amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spaţiu de siguranţă de 1,00 - 1,50 m lăţime faţă de marginea acostamentului. Spaţiul de siguranţă poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de ciclişti urmăreşte de regulă declivitatea părţii carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclişti se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări şi suprafaţa de teren ocupată, fără a se depăşi declivitatea de 4%.

În funcţie de condiţiile locale, traseul pistei de ciclişti se poate îndrepta mai mult sau mai puţin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observaţie: În anumite cazuri justificate tehnic şi economic, se admit şi declivităţi mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lăţimea minimă a pistelor de ciclişti trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă şi un sens de circulaţie, 1,50 m pentru două benzi şi un sens de circulaţie şi 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulaţie.

La racordarea pistelor de ciclişti cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teşite cu înclinarea 1:3. Când pista de ciclişti este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcaţie.

În profil transversal, pista de ciclişti se amenajează cu pantă transversală unică, în funcţie de tipul îmbrăcăminţilor.

Gabaritul pistei de ciclişti asigură o înălţime liberă de trecere de 2,40 m

Spaţiul minim de siguranţă de la marginea pistei de ciclişti la construcţii sau alte căi de circulaţie învecinate este de:

- 0,50 m până la construcţiile laterale
- 1,50 m până la alte căi de circulaţie paralele, altele decât trotuarele şi aleile de pietoni.

#### **Art.15. Necesarul de parcaje**

##### **CC1, CC2, CC3, CC4**

La construcţiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariaţi şi un spor de min. 20% pentru public;

La construcţiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi;

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unităţi cu S desfăşurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unităţi cu S desf. cuprinsă între 400 şi 600 mp;
- 40 locuri de parcare pentru unităţi cu S desf. cuprinsă între 600 şi 2.000 mp;

În cazul construcţiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcţiile culturale, de agrement şi sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spaţiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice şi un spor de min. 10% pentru părinţi.

În cazul construcţiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate şi un spor de min. 10 % pentru public;

În cazul construcţiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcţii de locuinţe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: câte un loc de parcare la 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuinţe colective cu acces propriu şi lot folosit în comun.

În cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se vor amenaja parcaje / garaje subterane publice la o distanţa de maxim 250 m, faţă de instituţiile şi serviciile publice respective.

#### **Art.16. Înălţimea maximă a clădirilor**

##### **CC2, CC3**

Înălţimea maximă admisibilă nu va depăşi distanţa dintre aliniamente.

#### **Art.17. Aspectul exterior al clădirilor**

##### **CC2, CC3**

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

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

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

**Art.18. Condiții de echipare edilitară**

**CC1, CC2, CC3**

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

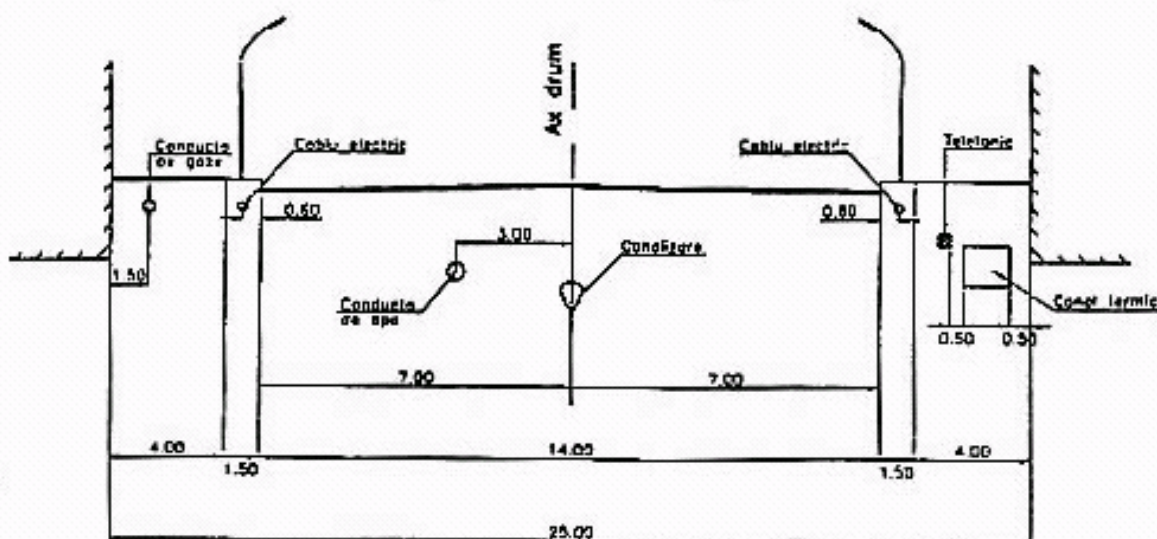
- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații;
- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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



Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

La subtraversarea căilor ferate și a drumurilor naționale, județene și comunale de către conductele de gaze și lichide, amplasarea acestora trebuie să se facă conform legislației în vigoare.

Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.

Rețelele de energie electrică de înaltă tensiune și canalizare se proiectează și se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejarea acestora față de agresivitatea apelor subterane, cât și pentru protejarea straturilor rutiere și a surselor de apă, a solului și a complexului rutier.

Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat.



Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului și la minimum 0,80 m sub cota fundului șanțului.

Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului și la 0,50 m sub cota fundului șanțului.

Este interzisă montarea conductelor de distribuție:

- sub linii de tramvai sau de cale ferată, în lungul acestora;
- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri;
- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor.

La subtraversarea liniilor de tramvai și de cale ferată, a canalelor sau a altor construcții subterane care nu pot fi evitate, conductele de gaze se vor monta în tuburi de protecție. La intersecția cu rețele edilitare sau cu alte construcții subterane, conductele de gaze se montează, de preferință, deasupra acestora.

La stabilirea traseului conductelor de distribuție trebuie respectate distanțele minime până la construcții, instalații sau obstacole învecinate, existente sau proiectate, stabilite prin legislația în vigoare.

Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localități

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Instalarea stâlpilor de susținere a cablurilor de energie electrică sau de telecomunicații se face la o distanță suficientă de drumul național, astfel încât, în situația lărgirii drumului cu câte o bandă pentru fiecare sens de circulație, stâlpii să rămână în afara zonei de siguranță, fără a fi necesară mutarea lor.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea carosabilă.

Indicatoarele / semafoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului / semaforului) va avea minimum 2,20 m.

În cazul străzilor cu mai multe benzi de circulație, atunci când este necesară o semnalizare specifică fiecărei benzi, susținerea indicatoarelor / semafoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,0 m.

#### **Art.19. Spații plantate**

##### **CC1, CC4**

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective - min. 20% din suprafața terenului, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

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

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

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

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

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

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

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

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

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

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

#### **Art.20. Împrejmuiri**

##### **CC2, CC3**

Terenurile ce cuprind construcții aferente căilor de comunicație vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime și dublate cu gard viu.

Se vor folosi panouri din materiale fonoabsorbante în lungul autostrăzii propuse / CF, în vecinătatea locuințelor situate la mai puțin de 50 m.

#### **Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului**

##### **CC2, CC3**

Procentul maxim de ocupare admis: 40% - pentru clădiri;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

**Art.22.** Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

**CC2, CC3**

Coeficientul max. de utilizare a terenului este de 1,0 – pentru clădiri.

#### **4.11. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

- **Capitolul 1 – Generalități**

**Art.1.** Zona cu Destinație specială (**DS**) cuprinde:

- Subzona cu destinație specială în intravilan (**DS1**);
- Subzona cu destinație specială în extravilan (**DS2**);

**Art.2.** Funcțiunea dominantă este: construcții și amenajări pentru obiective cu destinație specială (**DS**):

- unități militare / poligoane / centre militare
- unități de protecție civilă / situații de urgență
- unități de pază contra incendiilor

**Art.3.** Funcțiunile complementare: accese auto / pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.4.** Utilizări permise cu condiții

Avizarea oricăror construcții și amenajări amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale se face numai pe baza aprobării MAPN, MI, SRI.

Această măsură privește construcțiile și amenajările civile:

- de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;
- de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

(conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 și Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI).

**Art.5.** Utilizări permise fără avizul MAPN, MI, SRI:

- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi;

**Art.6.** Utilizări interzise:

Se instituie zonă de protecție față de limita exterioară a obiectivelor cu destinație specială din extravilan, pe o distanță de 200 m. Această zonă este cu interdicție definitivă de construire.

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

Se vor respecta normele impuse de Ordonanța nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 din 1995, H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT,

MApN, MI, SRI

Adăposturile de protecție civilă, se vor amplasa în construcții cu subsol cu o suprafață desfășurată de peste 600 mp (fac excepție clădirile prevăzute în lege).

Adăpostul de apărare civilă, va îndeplini condițiile:

- S utilă = 1 mp / persoană;
- V minim = 2,5 mc / persoană.
- ieșire de salvare cu priză de aer și cu puț vertical situat la o dist. de min. h/2 sau h/3 față de zona de dărâmături;

#### **4.12. ZONA OCUPATĂ DE APE**

##### **• Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona ocupată de ape (**A**) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența Legii Apelor;
- cursuri de apă necadastrale, care nu intră sub incidența Legii Apelor;
- lacuri;

**Art.2.** Funcțiunea dominantă – albia minoră și majoră a apelor

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

**Art.3.** Funcțiunile complementare: accese carosabile, pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

##### **• Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4.** Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții: poduri, necesare căilor ferate, drumurilor, de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului. Pentru orice lucrări de construcții, rețele, obiective poluante, sisteme de irigații prin aspersiune și perdele forestiere executate pe terenurile limitrofe platformei meteorologice, pe o distanță de 500 m de la zona de protecție absolută (de 30 m), se va solicita avizul Centrului Meteorologic Regional.

**Art. 6. Utilizări interzise:**

Se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri.

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

În jurul platformei meteorologice se instituie zonă de protecție severă pe o lățime de 30 m. În această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterrane.

#### **4.13. ZONA TERENURILOR AGRICOLE (TA)**

• **Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona terenurilor agricole (TA);

Zona cuprinde terenurile agricole din extravilan, proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

**Art.2.** Funcțiunea dominantă

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânațe, sere, solarii și altele asemenea.

**Art.3.** Funcțiunile complementare: vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

• **Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4.** Utilizări permise

În conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate), pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole), fără a primi o determinare ca trup în cadrul localității.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

- Construcții de locuințe sau orice alte amenajări cu caracter permanent, se pot efectua, doar pe bază de PUZ.
- În zonele cu patrimoniu arheologic, nu se eliberează autorizații de construire până la obținerea avizului DJCPN Sălaj și descărcarea terenului de sarcină istorică;

**Art. 6.** Utilizări interzise:

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căilor ferate, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării

țițeiului și gazului, conductelor magistrale de transport gaze și petrol, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă.

#### **4.14. ZONA OCUPATĂ DE PĂDURI (P) – ZONĂ PROTEJATĂ**

##### **• Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona ocupată de păduri (P) – zonă protejată cuprinde:

- Subzona ocupată de păduri în intravilan și extravilan (P1);
- Subzona pepiniere (P2);

**Art.2.** Funcțiunea dominantă

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 26 / 1996 – Codul Silvic)

**Art.3.** Funcțiunile complementare: drumuri forestiere, cantoane silvice, rețele tehnico-edilitare;

##### **• Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4.** Utilizări permise

Conform Art. 2 și 3.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.), construcții cu destinație militară, căi de comunicație, rețele edilitare, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de gospodărire a apelor.

Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit legii și se face de regulă, pe bază de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie să fie apte a fi împădurite, și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care-l înlocuiește. Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părți.

În zonele cu patrimoniu arheologic, nu se eliberează autorizații de construire până la obținerea avizului DJCPN Sălaj și descărcarea terenului de sarcină istorică;

**Art. 6.** Utilizări interzise:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră, proprietate publică și privată, este interzisă.

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic), este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier, proprietate publică și privată este interzisă.

#### **4.15. ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (TN)**

Terenurile degradate constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca "terenuri neproductive".

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

#### **4.16. ZONA CU PUZ-URI / PUD-URI AVIZATE**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu PUZ-uri / PUD-uri avizate, va respecta regulamentul aferent acestora, aprobat prin HCL Zalău.

Lista documentațiilor de urbanism – conf. planșei Regulament Local de Urbanism:

- 1 PUZ PARC INDUSTRIAL NORD, STR. MIHAI VITEAZU
- 2 PUZ EXTINDERE PARC INDUSTRIAL NORD, STR. MIHAI VITEAZU
- 3 PUZ PARC INDUSTRIAL - ZALĂU VEST
- 4 PUZ UNITĂȚI INDUSTRIALE MARI ȘI MIJLOCII ȘES EMAILAȚI
- 5 PUZ SC MARE COMP SRL
- 6 PUZ DEALUL MORII
- 7 PUZ METEO ZALĂU
- 8 PUD STAȚIE ROMPETROL
- 9 PUD LOTIZARE PARCELĂ GRĂDINA ONULUI
- 10 PUZ ZONĂ DE LOCUIT SĂRMAȘ - LIGGET
- 11 PUD CRÂNGULUI
- 12 PUZ ZONĂ DE LOCUIT BELVEDERE
- 13 PUZ FERMA POMICOLĂ MESEȘUL
- 14 PUD CENTRU DE AFECERI, PIAȚA UNIRII
- 15 PUZ STR. UNIRII, STR. 22 DECEMBRIE ȘI VALEA ZALĂULUI
- 16 PUZ LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, STR. M. EMINESCU
- 17 PUD STR. GHEORGHE DOJA, PARCELA SUB MESEȘ
- 18 PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ, STR. VÂNĂTORILOR
- 19 PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ, STR. CASCADEI
- 20 PUZ ANSAMBLU DE LOCUIT, STR. PÂRÂULUI
- 21 PUD ZALĂU - ZONA BRASERIA BRĂDET
- 22 PUZ ANSAMBLU LOCUINȚE, REZERVOARE BRĂDET
- 23 PUZ LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, STR. CETINEI
- 24 PUZ POLIGON
- 25 PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ MERILOR
- 26 PUZ CASĂ UNIFAMILIALĂ P+M, PARCELA RECEA - BERCZ
- 27 PUZ PARCELĂ BERINDEI
- 28 PUZ ANSAMBLU REZIDENȚIAL ZONA BRĂDET
- 29 PUZ ANSAMBLU DE LOCUIT STR. LACULUI
- 30 PUZ ANSAMBLU DE LOCUIT STR. CORNELIU COPOSU
- 31 PUZ ZONA BRĂDET STR. GHEORGHE DOJA, PARCELA SUB MESEȘ
- 32 PUZ RESTAURANT ȘI PARCARE STR. CORNELIU COPOSU
- 33 PUZ STR. TUDOR ARGHEZI CU EXTINDERE LA STR. SIMION BĂRNUȚIU
- 34 PUZ BAZIN DE ÎNOT ȘI ZONA ADIACENTĂ
- 35 PUZ ZONĂ DE LOCUIT - GRĂDINA DOCHIEI
- 36 PUZ ACTIV MALL – B-DUL MIHAI VITEAZU

arh. Corina POPȘE  
ing. Călin ROMAN

Cluj-Napoca, aprilie 2010