



## HOTĂRĂREA NR. 5

din 27.01.2022

### privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. *"Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuințe"*, orașul Șimleu Silvaniei

Consiliul Local al orașului Șimleu Silvaniei, județul Sălaj, întrunit în ședință publică;

Având în vedere:

- Referatul de specialitate nr. 579/2022 al Arhitectului-șef;
- Referatul de aprobare nr. 580/2022 al Primarului orașului Șimleu Silvaniei;
- Raportul de specialitate nr. 581/2022 al Arhitectului-șef;
- Certificatul de urbanism nr.15/08.02.2021;
- Avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economică și socială, buget, finanțe, servicii, comerț și

agricultură;

- Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat al orașului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, turism, conservarea monumentelor istorice și arhitectură;

-Avizul comisiei juridice și de disciplină, administrație publică locală, apărarea ordinii și liniștii publice, respectarea drepturilor omului, culte și problemele minorităților;

În baza prevederilor:

-art.32. alin 1 lit.c, art.45 lit.b, art.47, art. 47<sup>^</sup>1, art. 50 alin.2, art.56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- art.129 alin. 2 lit. c), alin.6 lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin.1 și art. 196 alin.1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z. *"Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuințe"*, orașul Șimleu Silvaniei, beneficiar Pocsveiler Istvan-Levente, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

**Art.3.** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism P.U.Z. *"Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuințe"*, orașul Șimleu Silvaniei, beneficiar Pocsveiler Istvan-Levente, este de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art.4.** Arhitectul Șef - prin structura de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General al orașului Șimleu Silvaniei.

**Art.5.** Prin responsabilitatea Arhitectului Șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate

Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE.

**Art.6.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Arhitectul-sef.

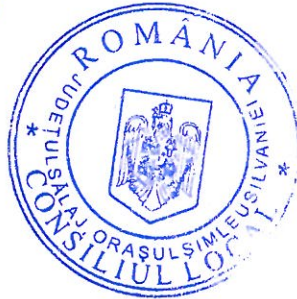
**Art.7.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul orașului Șimleu Silvaniei;
- Instituția Prefectului Județului Sălaj;
- Pocsveiler Istvan-Levente;
- O.C.P.I. Sălaj;
- Arhitect șef-Serviciul urbanism;
- Birou cadastru;
- dosar hotărâri;
- se aduce la cunoștința publică prin publicare pe site-ul orașului: [www.simleusilvaniei.ro](http://www.simleusilvaniei.ro).

*Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, 27.01.2022, cu respectarea prevederilor art. 139 alin. 3 lit. "e" din OUG nr. 57/2019, cu un număr de 16 voturi pentru, 0 voturi împotriva, 0 voturi abțineri, din totalul de 16 consilieri locali prezenți.*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ANGELA-MARIA LIPO**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,  
LUMINITA-NICOLETA GAL**



**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**– INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN  
CU FUNCȚIUNEA DE ZONĂ DE LOCUINȚE**

## FOAIE DE CAPĂT


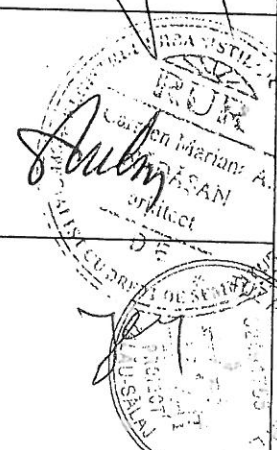

### Denumirea proiectului:

PUZ – Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuințe

**Adresa:** loc. Șimleu Silvaniei, extravilan, tarla „Sloimi”, nr. CF. 55500,  
jud. Sălaj

**Beneficiar:** Pocsveiler Istvan-Levente

### LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt	Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura si parafa
1.	arh. Loana Vultur	șef proiect	
2.	arh. Nădășan Carmen-Mariana	reglementări urbanistice	
3.	ing. Illyes Gyorgy	reglementări edilitare	

## MEMORIU DE PREZENTARE

- Faza PUZ -

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea proiectului:**

**PUZ – Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuințe**

**Adresa:** loc. Șimleu Silvaniei, extravilan, tarla „Sloimi”, nr. CF. 55500,  
jud. Sălaj

**Beneficiar:** Pocsveiler Istvan-Levente  
tel: 0756/792384

**Proiectant general/specialitate :** Vultur Loana Alexandra BIA

**Faza - PUZ**

#### 1.2. DATE GENERALE AMPLASAMENT

Terenul studiat este notificat în CF nr. 55500 al localității Șimleu Silvaniei, cu o suprafață totală de 1,300 mp. Terenul are forma dreptunghiulară cu o lățime de cca 17m și cu o lungime de cca 80m.

Terenul este amplasat în partea sud-estică a localității, în extravilan, la limita intravilanului existent.

Vecinătăți:

- La N-V: drum
- La N-E: Chereches Ioan, teren agricol
- La S-V: Rad Rozalia, CF nr. 54214, teren agricol
- La S-E: Pocsveiler Istvan Levente, CF nr. 55501, teren agricol

Terenul are acces direct dintr-un drum care este paralel cu Pârâul Bicului, conform planului de încadrare în zonă.

## **2. DISPOZITII GENERALE**

### **2.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ. RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

### **2.2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGRnr. 490/2011);
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000(broșură) -Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008 (broșură) -Ghidul privind metodologia de elaborare siconținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- HCS RUR nr.101/29.07.2010 – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului desemnătură pentru documentațiile de amenajarea

teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;

-Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cuprindere la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

### **3. OBIECTUL PUZ-ului**

Prin prezentul PUZ se dorește introducerea terenului, identificat prin CF nr. 55500 Șimleu Silvaniei, din extravilan în intravilan și stabilirea funcțiunii de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul, conform PUG aprobat Șimleu Silvaniei se află în extravilanul localității și are o suprafață totală de 1,300mp. Prin PUZ se dorește introducerea în intravilan a întregului teren.

Funcțiunea propusă a zonei, -cea de locuințe și funcțiuni complementare-, nu contravine funcțiunilor existente și nu compromite dezvoltarea durabilă a zonei.

Zona unde se află terenul studiat, se află într-o zonă care are un potențial mare de dezvoltare: se află la limita intravilanului, zonă cu funcțiune dominant rezidențială, zonă liniștită, accesul este favorizat de apropierea străzilor Crișan și Ioan Sima, iar utilitățile sunt ușor realizabile.

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren –locuirea–nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural în mod abuziv.

4.2. În perimetrul studiat, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice verificate la cerința Af, cu

respectarea prevederilor din Legea nr.10/95, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.(citată): „Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă”.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor propuse:

Înălțimea construcțiilor

-Regim de înălțime propus: S/D+P+E(M), Hmax cornișă=9m.

Se admit demisoluri / subsoluri parțiale/totale, pentru utilizarea eficientă a formei de relief.

Aspectul exterior al construcțiilor

-Construcțiile și amenajările ambientale se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje exterioare de calitate, cu specific local traditional (lemn, piatră);

-volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei;

-raportul plin –gol trebuie să fie net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului;

-nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența;

-la stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante;



- se recomandă amenajarea de terase închise/deschise, adiacente clădirii principale;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință alb/pastel, cu accente de culoare);
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- acoperiș șarpantă, învelitoare țiglă ceramică culoare roșu/maroniu (exclus albastru/verde);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- se vor evita excesele ornamentale la acoperișuri (gen turnulețe, pagode, lucarne agresive, etc), fațade (gen baluștrii, cariatide, placări cu finisaje stridente, spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- tâmplărie: lemn stratificat, PVC, aluminiu –cu geam simplu sau dublu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații.

Procentul de ocuparea terenului propus:

POTmaxim: **35 %**

Coeficientul de utilizare a terenului propus:

CUT maxim: **1**

#### 4.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

-Spații verzi și plantate-minim 25 % conform RGU, Anexa 6, pct. 6.7.

-Împrejuririle la aliniament vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, cu  $H_{max}=1,80$  m

-Împrejuririle laterale vor fi opace,  $H_{max} = 2,20$  m

-În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice, se recomandă împrejuriri tradiționale (lemn, piatră), în acord cu arhitectura zonei;

-Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare (stridente) și excese ornamentale (gen statuete cu animale, păsări, îngerași, etc)

-Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

## **5. DISFUNȚIONALITĂȚI**

- Zona este actualmente în folosință agricolă ca teren, categorie de folosință agricolă – arabil – și nu beneficiază de fond construit și nici de utilități în afară de trasee de LEA.

Principalele disfuncționalități: lipsa utilităților urbane.

## **6. ECHIPAREA EDILITARA**

- **existent:**

Zona studiată nu beneficiază de echipare edilitară în afară de trasee de LEA .

- **propus:**

**Alimentarea cu apă:** este asigurat prin put forat

**Evacuarea apelor uzate:** este asigurat prin bazin vidanjabil

**Asigurarea apei tehnologice:** nu este cazul

**Asigurarea agentului termic:** este asigurat de la o centrala termică proprie

**Alimentarea cu energie electrică:** este asigurat prin bransament la rețeaua stradală.

**Alimentarea cu gaz:** nu este cazul.

## **7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

**Asigurarea utilităților pentru obiectivul propus:**

- Alimentarea cu energie electrică pentru obiectivul proiectat se va realiza prin bransament la rețeaua electrică existentă care trece prin fața terenului, iar bransamentul va fi dimensionat în funcție de consumul estimat pentru buna desfășurare a activității propuse;
- Alimentarea cu apă se va realiza de la un puțforat, în incinta obiectivului;

- Colectarea apelor uzate se va asigura prin rețea proprie de canalizare, cu descărcare la bazinul vidanjabil propus în incintă;
- Încălzirea spațiilor precum și asigurarea apei calde se vor realiza prin centrală termică proprie alimentată cu combustibil solid.

## **8. PROBLEME DE MEDIU**

În zonă nu sunt obiective ce generează noxe sau alți factori de poluare a mediului și nici amplasarea obiectivelor propuse nu creează probleme de mediu sau să afecteze ariile naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

De asemenea zona studiată poate fi integrată ca extindere la limita intravilanului aprobat al localității Șimleu Silvaniei cu respectarea tuturor condițiilor de mediu.

### **PROTECTIA MEDIULUI:**

Se vor respecta condițiile H.G nr. 195/2005 privind protecția mediului, în acord cu prevederile internaționale asimilate de legislația română, la execuție luându-se măsurile necesare pentru diminuarea impactului negativ asupra mediului înconjurător:

- nivelul maxim acceptat al poluanților va respecta prevederile Ordinul 756/1997 al MAPPM (M.Of.R. nr.303 bis/ 06.11.1997).

Se vor respecta prevederile :

- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Ordin nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 278/2013 privind emisiile industriale;
- HG 247/2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Ordin nr. 3299/2012 pentru aprobarea metodologiei de realizare și raportare a inventarelor privind emisiile de poluanți în atmosferă;
- O.U.G. Nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au ținut cont de respectarea problematicii de mediu și legislația cu implicații și în acest domeniu.

Autorizarea lucrărilor de construire pentru viitoarele obiective se va efectua cu avizul prealabil al Agenției Județene pentru Protecția Mediului care va monitoriza funcționarea în parametrii normali ai tuturor activităților, cu respectarea prevederilor specifice.

### **Protecția calității apelor**

Apele uzate în urma întreținerii curățeniei, sunt conduse și deversate în sistemul propriu de canalizare și deversate în bazinul vidanjabil. Apele uzate de la grupul sanitar sunt preluate de canalizarea proprie și deversate în bazinul vidanjabil.

Concentrațiile masice evacuate nu depășesc normele admise și sunt evacuate la canalizarea proprie.

### **Protecția aerului**

Prin activitatea care se va desfășura se va respecta legislația în vigoare privind calitatea aerului. Prin specificul activității desfășurate nu se produce poluarea atmosferei.

Poluarea atmosferei rezultă în urma arderilor combustibilului solid pentru încălzire. Nu există gaze reziduale și pulberi. Noxele rezultate sunt de tipul NO, CO și CO<sub>2</sub> și se eliberează prin coșul de fum. Noxele nu depășesc concentrațiile și debitele prevăzute în STAS 12574/1987.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Nivelul de zgomote și vibrații se încadrează în prevederile STAS 10009/88, STAS 6156/1986, respectiv valoarea maximă de 65dB.

Surse generatoare de zgomot:

- nu sunt.

### **Protectia solului si subsolului**

Pentru protecția solului și subsolului se vor respecta prevederile Ord. 756/1997.

Surse posibile de poluare a solului:

- prin activitatea desfășurată nu sunt surse de poluare a solului.

Măsurile pentru prevenirea poluării solului:

- respectarea strictă a programului de revizii și întreținere a instalațiilor, rețelelor de apă și canalizare;
- gestionarea corectă a deșeurilor.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafețele învecinate către rigolele proiectate.

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deseurile menajere se colectează în recipiente închise, pe tipuri de deșeurii și se vor ridica periodic prin grija beneficiarului și se vor depozita la stația de transfer de pe teritoriul comunei, respectiv se vor transporta la centrele de colectare a materialelor recuperabile.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 211/2011 și HG 856/2002.

Zonele rămase libere se vor amenaja cu spații verzi.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;

- măsuri de etanșare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere prin conductele care se vor executa în zonă;

- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea, la distanțe de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor;

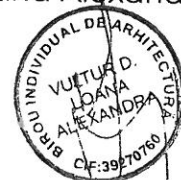
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;

- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul deșeurilor menajere.

Activitatea propusă nu va avea un impact semnificativ asupra mediului.

Întocmit,

arh. Vultur Loana Alexandra



Coordonator urbanism,

arh. Nădășan Carmen



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU

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

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al orasului Simleu Silvaniei, terenul este situat in extravilanul localitatii, nefiind studiat din punct de vedere urbanistic.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevazut(e) in zona PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pana la data stabilita in Hotararea de Consiliu Local, sau pana la data intrarii in vigoare a noului PUG aprobat.

## 2. BAZA LEGALA

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;



- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr. 36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr. 212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii;
- Ordonanta Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului;

- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;

Prevederile P.U.Z. modifica prevederile P.U.G. în ceea ce privește zonarea intravilanului si functiunea zonei studiate pe o suprafata totală de 1.300 mp.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în extravilanul orasului Simleu Silvaniei, teren proprietate privata a beneficiarului.

Prin tema de proiectare se solicita introducerea terenului în suprafata de 1.300,00 mp în intravilanul orasului Simleu Silvaniei și stabilirea funcțiunii de locuințe și funcțiuni complementare.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

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

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

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat

de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

## **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PORTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea

zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

#### Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementărilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri și a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

### Deșeurii

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeurii, cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

### Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția pentru Protecția Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

### Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote.

### Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Salaj.

*In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.*

### Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural clasat.

### Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice, identificate de catre Directia Judeteana pentru Cultura Salaj.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila;
- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

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

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

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

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



- Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

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

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

- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea față de caile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

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

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

### Accese pietonale

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

Accesul 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 8%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

### Circulații, accese, parări și garaje

- se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

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

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

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

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

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

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

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci, cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);

- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu, până la realizarea rețelelor edilitare publice.

#### Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, -daca e cazul-, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, amplasamentul nu are cladiri imediat invecinate.

#### Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

### Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea propusa este cea de locuire si functiuni complementare.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA**  
**LC**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (maxim 3 niveluri).

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

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

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

- rezidentiala;

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

- comert, alimentatie publica, birouri, mici ateliere, etc.

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- comert;
- servicii de alimentatie publica, restaurante;
- sedii de companii si firme;
- servicii pentru intreprinderi si populatie;
- pensiuni turistice;
- parcaje;

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

Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.).

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

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

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor intocmi P.U.Z. - uri**, specifice, care vor urma traseul de avizare si aprobare potrivit legii;

- se vor respecta prevederile pentru:

*Zone construite protejate*

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele ce contin habitat cu identitate locala valoroasa, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului local, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura - Salaj.

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor



istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului.

In conformitate cu Ordonanta nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, modificata si completata, toate lucrarile de construire care afecteaza suprafata solului si subsolul in zonele cu patrimoniu arheologic, indiferent daca se executa in intravilanul sau extravilanul localitatilor si indiferent de forma de proprietate a terenului, se pot efectua numai dupa descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectata de lucrari sau, dupa caz, sub supraveghere arheologica.

Descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectata de lucrari este confirmata de Certificatul de descarcare de sarcina arheologica emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii (Directia Judeteana pentru Cultura Salaj) in conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3) si (5) din Ordonanta.

Indiferent de gradul de interes al zonelor (national sau local), in vederea autorizarii lucrarilor de construire este necesar avizul prealabil si certificatul de descarcare de sarcina arheologica, dupa caz, al Directiei Judetene pentru Cultura - Salaj.

Cercetarea arheologica se poate face numai pe baza autorizatiei de cercetare emisa de Ministerul Culturii.

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decat cele specifice animalelor de companie sau nevoilor familiei;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc).
- cimitire;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora.

**Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:**

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
  - 3 m de la ecartament cale ferata existenta in zona, pe ambele parti;
- culoare de protectie fata de:
  - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;

- statii de pompare/ tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- depozitul de carburanti;
- 3 m de o parte si de alta pentru conducta de gaz PE de medie presiune, existenta;
- 3 m de o parte si de alta a canalului colector ape menajere existent in zona;
- 4 m de la LEA 110 kV fata de orice parte a cladirii;
- 0,5 m de o parte si de alta fata de cablu de fibra optica existent.
- 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune.

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

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

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

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

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

- retragere minimă de 5m de la frontul stradal;

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

- conform Art. 20 din RGU;

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

- conform aliniament existent sau conform P.U.Z.;

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

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

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

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

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3.0 m;

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

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

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarea recomandare:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;

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

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

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

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

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

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada;
- burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera – in momentul realizarii acesteia, racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - in momentul realizarii acesteia, amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonie si CATV – cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran – in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze – in momentul realizarii rețelei de gaze naturale, toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate – orice unitate va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

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

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

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

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

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

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

- conform specificului de zona;
- pentru constructibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} = 9$  m la streasina;
- Se propune ca inaltimea maxima admisa sa nu depaseasca 3 niveluri, astfel: D+P+M / D+P+E / P+E+M / P+2E.
- In cazul unor volume mai inalte decat cele maxime admise, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejarii perspectivelor valoroase.
- Se va respecta Codul Civil.

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

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta.
- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.
- Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 35\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1.00$  mpAdc/mp teren.

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

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;



- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și un loc de parcare;

- în cazul construcțiilor care includ funcțiuni și activități complementare funcțiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situațiile, în interiorul parcelei aferente, fără afectarea terenului aparținând domeniului public;

### **Art. 23 - Spații verzi**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți, având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m înălțime.

În zonele de versanți se recomandă speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel puțin 1.00 m lățime de la limita proprietății spre interiorul parcelei (spații verzi și plantații de aliniament).

Spații verzi amenajate – minim 20% din suprafața de teren.

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

#### Art. 24 - Imprejmuiri

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

Întocmit,

arh. Vultur Loana Alexandra



Coordonator urbanism,

arh. Nădășan Carmen

