Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Simleu Silvaniei

Nr. cerere	22157
Ziua	12
Luna	08
Anul	2026

Cod verificare
100214353656

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51214 Simleu Silvaniei

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:260 N
Nr. cadastral vechi:614

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Simleu Silvaniei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51214	14.497	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5696 / 09/03/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 975, din 08/03/2022 emis de NP Crecan Ioan -Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **RAD MARIUS-ALEXANDRU**, casatorit cu 2) **RAD DIANA-FLORENTINA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
51214	14.497	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	14.497	-	-	-	Teren extravilan neîmprejmuit .

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	45.635
2	3	2.533
3	4	307.694
4	5	47.513
5	1	325.25

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/08/2026, 08:45

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Cod verificare
100209080373

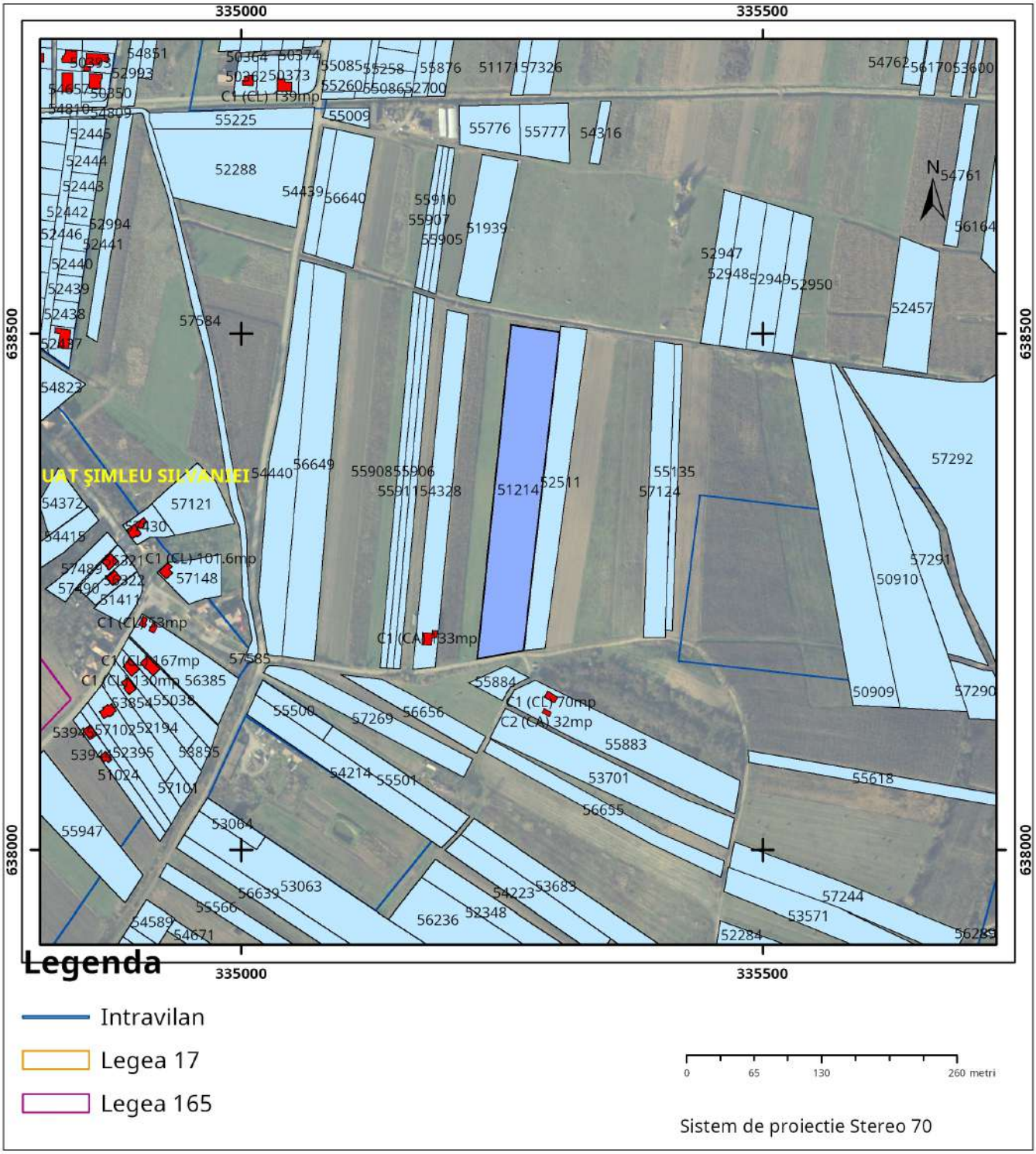
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **51214**, UAT Simleu Silvaniei / SALAJ, -

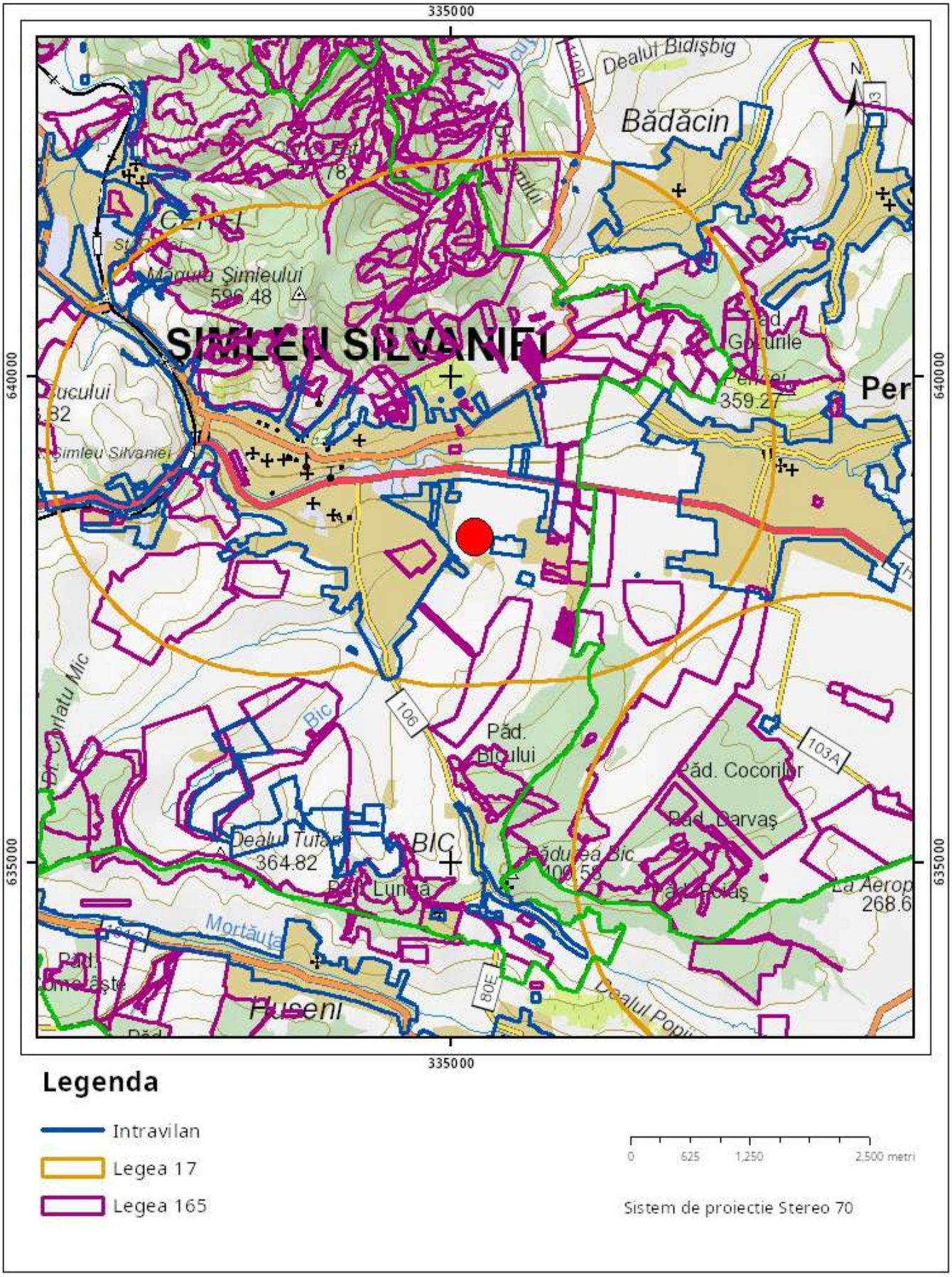
Nr.cerere	16931
Ziua	18
Luna	05
Anul	2026

Teren: 14.497 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 14497mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☑

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-12-2024
Data și ora generării: 18-05-2026 10:13

Judetul : Salaj
UAT: Simleu Silvaniei

CALCULUL SUPRAFETEI

S-a folosit metoda numerica prin procedeu analitic conform formulei de calcul:

$$2S=\sum_{i=1}^{n} x_i(y_{i+1}-y_{i-1})$$

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de Proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	638185.223	335225.789	325.250
2	638508.821	335258.526	47.513
3	638501.470	335305.467	307.694
4	638195.716	335270.969	2.533
5	638193.195	335270.722	45.635
S=14497 mp P=728.625m			

Data: 04.09.2025

Intocmit:
ing. Pop Simina
RO-Sj-F Nr. 0123/2017 categ. B

OUMANIE
ROMÂNIA
ROMANIA
CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD
SERIA SX NR 502556
CNP 1910117055087
0191C
Nume/Nom/Last name
RAD
Prenume/Prenom/First name
MARIUS-ALEXANDRU
Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU
Sex/Sexe/Sex
M
Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.BH Mun.Oradea
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.SJ Sat.Iaz (Com.Plopiș)
nr.36
630
SJ
Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Șimleu Silv.
27.01.21-
2031
IDROURAD<<MARIUS<ALEXANDRU
SX502556<4ROU9101173M3101171

ROUMANIE
ROMÂNIA
ROMANIA
CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD
SERIA SX NR 583589
CNP 2860414352316
Q1611
Nume/Nom/Last name
RAD
Prenume/Prenom/First name
DIANA-FLORENTINA
Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU
Sex/Sexe/Sex
F
Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.TM Orș.Sânnicolau Mare
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.SJ Sat.Iaz (Com.Plopiș)
nr.36
630
SJ
Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Șimleu Silv.
Valabilitate/Validite/Validity
12.04.24-03.08.2031
IDROURAD<<DIANA<FLORENTINA<<<<<<<<<<
SX583589<3ROU8604149F3108033235231 66

ROMÂNIA
JUDEŢUL SĂLAJ
ORAŞUL ŞIMLEU SILVANIEI
STR. LIBERTĂŢII, NR. 3,
TELEFON 0260-678622, FAX 0260-679220
www.simleusilvaniei.ro
e-mail: primaria_simleu@yahoo.com
NR. 4416 din 07.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 45 din 07.04.2025

În scopul: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINŢE CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE.**

Ca urmare a cererii adresate de **RAD MARIUS-ALEXANDRU şi soţia RAD DIANA-FLORENTINA** cu domiciliul în judeţul **SĂLAJ**, comuna **PLOPIŞ**, satul **IAZ**, cod poştal **457272**, str. **-**, nr. **36**, telefon **0762 054 878**, e-mail **ateliercontrast2@gmail.com**, înregistrată la nr. **4416** din **18.03.2025,**

pentru imobilul - terenul şi/sau construcţiile -, situat în judeţul **SĂLAJ**, oraşul **ŞIMLEU SILVANIEI**, cod poştal **455300**, str. -, nr. **f.n.**, **EXTRAVILAN** în suprafaţă de **14.497 mp,** identificat prin extrasul CF nr. **51214** cu nr. cad. **51214, plan de încadrare în zonă** şi **plan de situaţie**;

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. -/, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Şimleu Silvaniei nr. 3/25.01.2001,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- TEREN AFLAT ÎN EXTRAVILAN ÎNAINTE DE 1990;
- IMOBIL ÎN PROPRIETATEA LUI RAD MARIUS-ALEXANDRU şi soţia RAD DIANA-FLORENTINA;
- TEREN AFLAT PARŢIAL ÎN ZONA INUNDABILĂ, conf. HĂRŢII DE HAZARD A ADM. NAŢONALE APELE ROMÂNE;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINŢA ACTUALĂ: ARABIL;
- DESTINAŢIA: CURŢI/CONSTRUCŢII;

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Regulamentului Local de Urbanism al oraşului Şimleu Silvaniei, terenul studiat se află în extravilanul UAT Şimleu Silvaniei;

Conform legislaţiei în vigoare pentru **a putea introduce un teren în intravilan**, solicitantul va întocmi şi implementa un Plan Urbanistic Zonal cu funcţiunea dorită în baza unui aviz de oportunitate, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu completările şi modificările ulterioare. La întocmirea documentaţiei tehnice se va respecta ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinut-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 Aug. 2000;

Imobilul care se doreşte a se reglementa din punct de vedere urbanistic este înscris în CF nr.

51214 cu nr. cad. 51214, în extravilan cu suprafaţa de 14.497 m^2, cu categoria de folosinţă arabil, neîmprejmuit, cu proprietari soţii Rad Marius şi Diana.

La elaborarea documentaţiei PUZ se va ţine cont de:

- cota 0,00 se consideră cota actuală a terenului natural şi se vor respecta prevederile **Codului Civil**;
- pentru toate categoriile de construcţii se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu; Lotul este construibil dacă se asigură accesul la teren direct dintr-un drum public sau prin servitute notată în cartea funciară, **dimensiunile drumului de acces în profil transversal stabilindu-se conform reglementărilor legislative în vigoare pentru trafic greu**;
- lotizarea, trama stradală, asigurea acceselor auto şi cele pietonale cât şi asigurarea accesului la imobilul studiat (din drumul agricol existent), vor fi **dimensionate conform reglementărilor tehnice în vigoare**;
- regimul de înălţime ale locuinţelor propuse va ţine cont şi de reglementările existente ale vecinătaţilor, iar funcţiunile comlementare propuse se vor reglementa clar în regulamentul aferent documentaţiei;
- **se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare destinaţie a construcţiilor.** Suprafaţa acestora se va determină în funcţie de **destinaţia, capacitatea şi număr de utilizatori a construcţilor, fiind dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.** Pentru fiecare unitate locativă se va **asigura/amenaja minim un loc de parcare** cât şi **minim un loc de parcare pentru vizitatori**, amplasate în incinta fiecărei proprietăţii parcelate. **Locurile de parcare se vor evidenţia în planul de situaţie.** Nu se admite staţionarea autovehiculelor în faţa accesului în incinte;
- nu vor fi afectaţi vecinii, riveranii sau reţelele tehnico-edilitare existente prin lucrările propuse, nu se vor depozita materiale de construcţii pe domeniul public. **Se va propune o dirijare a deversărilor apelor pluviale astfel încat să nu fie afectate viitoarele locuinţe propuse/vecinătăţi;**
- **în zonă nu exisistă reţelele tehnico-edilitare. Extinderea acestora, iluminarea zonei, dotarea zonei cu platformă de colectare deşeuri selectiv se vor asigura de către beneficiar. Pentru asigurarea reţelelor tehnico-edilitare propuse, se va solicita acordul operatorului de utilităţi privind debitul/capacitatea pentru funcţionarea reţelei.** Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar;

Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente: - **întocmire P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: ***Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan şi reglementare zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare.***

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire- solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **Agenţia pentru Protecţia Mediului Sălaj, Zalău, str. Parcului, nr. 2.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu,

autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

c) Documentaţia aferentă PUZ pe suport de hârtie şi pe suport electronic format pdf. şi dwg.(câte un exemplar);

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

- [x] **SC COMPANIA DE APĂ SOMEŞ SA**
- [x] **SC PREMIER ENERGY SRL**
- [x] **DEER-FILIALA ZALĂU**
- [ ] **ORANGE ROMÂNIA SA**
- [ ] **SC RCS&RDS SA**
- [ ] **CNAIR/DRDP Cluj**

d.2) avize şi acorduri privind:

- [x] **ISU POROLISSUM (punct de vedere)**
- [x] **APELE ROMÂNE-DGA SĂLAJ**
- [ ] **DSP SĂLAJ**

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- [x] **Consiliul Judeţean Sălaj- structura Arhitectului-şef**
- [x] **Consiliul Local Şimleu Silvanie (hotărârea de avizare PUZ)**

d.4) studii de specialitate:

- [x] **Studiul geotehnic verificat Ag/Af**
- [ ] **Expertiza tehnică**
- [x] **Ridicare topografică întocmită în sistemul de Proiecţie Stereografic 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, vizată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sălaj.**

e) avizul de oportunitate al structurii Arhitectului-şef al judeţului;

f) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

g) dovada scoaterii terenului din circuitul agricol;

h) adeverință/dovadă de la Serviciul Fond Funciar - Cadastru, administrarea domeniului public și privat al UAT Șimleu Sivaniei, că imobilele studiate au acces dintr-un drum public, cu identificarea exactă a distanței dintre primul imobil și strada existentă amenajată;

i) raportul încheiat în urma informării și consultării publicului(copie);

j) dovada privind achitarea taxelor legale
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):-.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii. Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

PRIMAR,
MIHAI CRISTIAN LAZĂR

L.S.

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
LUMINIȚA-NICOLETA GAL

ARHITECT-ŞEF,
IANCA-BIANCA PIŞEK

Achitat taxa de **153,00** lei, conform Chitanţei nr. **SS 180333221960 AP** din **18.03.2025.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **08.04.2025.**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

L.S. **ARHITECT-ŞEF,**

Data prelungirii valabilităţii: .....
Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanţei nr. .....
din .....
Transmis solicitantului la data de..... direct/prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEŢUL SĂLAJ
ORAŞUL ŞIMLEU SILVANIEI
STR. LIBERTĂŢII, NR.3
TEL:0260-678622; FAX:0260-679220
www.simleusilvaniei.ro
e-mail: primaria_simleu@yahoo.com
NR. 16319 / 30.10.2025

Către: **RAD Marius-Alexandru**
loc. Iaz, nr. 36, jud. Sălaj

Stimate domn,

Având în vedere cererea dumneavoastră înregistrată la Primaria orașului Șimleu Silvaniei cu nr. 16319 / 08.10.2025, prin care solicitați date cu privire la accesul dintr-un drum public la imobilul deținut în proprietate, înscris în CF 51214_UAT Șimleu Silvaniei, vă comunicăm următoarele:

În conformitate cu datele înregistrate în Inventarul domeniului public al orașului Șimleu Silvaniei, atestat prin HG 966/05.09.2002, Anexa 5, poz. 383, pentru imobilul identificat prin nr. cad. 51214, înscris în CF 51214_UAT Șimleu Silvaniei, accesul se realizează direct din drumul vicinal „Slaym", cuprins între strada Crișan și strada Primăverii (drum Bic).

Raportat la prevederile legislației incidente, drumul se întinde între limitele proprietăților învecinate; astfel, în cazul de față, limita drumului vicinal „Slaym" se identifică cu limita imobilului cu nr. cad. 51214, integrat în baza de date cadastrală gestionată de ANCPI.

Având în vedere că imobilul - drum vicinal „Slaym" nu este integrat în sistemul de cadastru și carte funciară, bazându-ne pe principiul menționat anterior, lățimea drumului poate fi stabilită doar prin determinarea distanței între limitele imobilelor adiacente.

Cu respect,

PRIMAR,
Mihai - Cristian LAZĂR

ROMÂNIA ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI 2 JUDEȚUL SĂLAJ

Consilier Serviciu fond funciar-cadastru
Luminița Maria CÂMPAN

Banca Transilvania
SWIFT: BTRLR022
C.U.I. RO 50 22 670
R.B.-P.J.R. 12- 019 - 18.02.1999
Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

Confirmare tranzacție
Transaction confirmation

Plătitor / Payer

Nume / Name	**ATELIER CONTRAST2 SRL**
Cont / Account	**RO40BTRLRONCRT0385536301**

Beneficiar / Beneficiary

Nume / Name	**RUR**
Cont / Account	**RO36TREZ70020F335000XXXX**

Detalii / Details

Număr de ordine / Order number	**128**
Operațiune / Operation	**Plată bugetară**
Suma / Amount	**1,662.00 RON**
Descriere / Description	**tarif PUZ - arh. Nadasan Carmen, CU nr. 45 din 07.04.2025**
CUI/CNP	**17244352**
Referință / Reference	**2613616042939000**
Dată procesare / Processing date	**16.05.2026**
Status	**Efectuată**

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

450058, Zalău, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 11 • Tel.: + 40 260 662 035/+ 40 260 614 120 • Fax: + 40 260 661 097 • E-mail: office@cjsj.ro • Web: www.cjsj.ro

ARHITECT ȘEF
Nr. 10981 din 07.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de **RAD MARIUS –ALEXANDRU și soția RAD DIANA-FLORENTINA** cu domiciliul/sediul în județul **SĂLAJ**, municipiul .../orașul..., comuna **PLOPIȘ**, satul **IAZ**, sectorul ..., cod poștal ..., str. **...**, nr. **36**, bl. ..., sc...., et. ..., ap..., telefon.../fax ..., înregistrată la nr. **7859** din **20.05.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL
Nr. 6 din 17.06.2026

pentru **Planul urbanistic zonal "Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare"**

generat de imobilul **situat în localitatea Șimleu Silvaniei, județul Sălaj**
Inițiator: **RAD MARIUS-ALEXANDRU** și soția **RAD DIANA- FLORENTINA**
Proiectant: **S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Carmen Mariana A. Nădășan**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul studiat, în suprafață totală de **14.497 mp**, aflat în proprietatea beneficiarilor Rad Marius Alexandru și soția Rad Diana-Florentina, are categoria de folosință arabil și este liber de construcții, conform extrasului CF nr. 51214 Șimleu Silvaniei.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Conform PUG și RLU al orașului Șimleu Silvaniei, aprobat cu HCL nr. 3 din 2001 și prelungit prin HCL nr. 105 din 30.08.2018, până la aprobarea noului PUG, amplasamentul studiat se află în extravilanul orașului Șimleu Silvaniei.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: Prin PUZ se dorește introducerea terenului în intravilan și reglementarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – **Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă – L1.**

450058, Zalău, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 11 • Tel.: + 40 260 662 035 / + 40 260 614 120 • Fax: + 40 260 661 097 • E-mail: office@cjsj.ro • Web: www.cjsj.ro

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale;
- locuințe semi-colective;
- funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale, juridice, culturale, de cult, de învățământ, turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații, biblioteci de cartier, etc.; căi de acces, parcaje. spații plantate/parcuri, locuri de joacă pentru copii, comerț alimentar și nealimentar, cu mărfuri de folosință zilnică.

Indicatori urbanistici:

POTmax: 30 %;
CUTmax: 0,9 mp ADC/mp teren;
Regim maxim de înălțime:D+P+1E/P+1+M;
Hmax la cornișă: 7,50 m;
Retragere aliniament: min. 5,00 m;
Retragere laterală: H/2 dar nu mai puțin de 2,00 m;
Retragere laterală: H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m;
Retrageri posterioare: H/2 dar nu mai puțin de 5,00 m.

Accesul în zona studiată se realizează din drumul de deservire locală.

Notă: Este necesar ca drumul de deservire locală "Slaym" (drum vicinal) să fie modernizat conform Ordonanței nr. 43 din 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să corespundă cerințelor urbanistice în zona studiată conform HG nr. 525 din 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul amplasamentului.

Utilitățile:

Alimentarea cu energie electrică – se va asigura prin extinderea rețelei electrice existentă în localitate;

Alimentarea cu apă – se va realiza de la rețeaua publică de apă a localității sau puț forat;

Colectarea apelor uzate – se va realiza prin extinderea rețelelor de canalizare și racordarea la rețeaua publică de canalizare sau cu ajutorul unui bazin vidanjabil.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 17 iunie 2026, realizată online, se avizează **FAVORABIL** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele observații :

- este necesară reconfigurarea drumului vicinal și lărgirea lui conform Ordonanței nr. 43 din 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;

- se impune corelarea reglementărilor urbanistice cu planul de mobilare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

450058, Zalău, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 11 • Tel.: +40 260 662 035/+40 260 614 120 • Fax: +40 260 661 097 • E-mail: office@cjsj.ro • Web: www.cjsj.ro

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. -ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.-ului.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. -ului și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 45 din 07.04.2025, emis de Primăria orașului Șimleu Silvaniei.

Notă: Primăria Orașului Șimleu Silvaniei , va aproba documentația printr-o hotărâre de consiliu local și va transmite o copie a acesteia, la Consiliul Județean Sălaj, Direcția Arhitect șef;

În HCL se va menționa termenul de valabilitate a PUZ-ului, conform art.56 alin. (4) din Legea nr.350/2001.

Hotărârea de aprobare a PUZ-ului, însoțită de documentația în format electronic (CD, format dxf.) va fi transmisă către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, conform art. 47^1 alin.(2) din Legea nr.350/2001.

Prezentul aviz a fost întocmit în 3 exemplare (Consiliul Județean Sălaj, beneficiar, Primăria Orașului Șimleu Silvaniei).

ARHITECT-ȘEF,
POPOVICI Katalin Aletta

ROMÂNIA JUDEȚUL SĂLAJ ARHITECT ȘEF CONSILIUL JUDEȚEAN

DAS/CATU/Crișan Dorina/ 3 ex.

Sucursala Zalău

COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

450062 Zalău, ROMÂNIA, Bd. Mihai Viteazu, Nr. 23 A
Tel: +40-260-661.151; Fax: +40-260-615.431
E-mail: office.zalau@casomes.ro, Web: www.casomes.ro

Nr. 2228 /Z/DT/STD/ 25 08 2025

Serviciul Tehnic Dezvoltare

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

Beneficiar: **RAD MARIUS ALEXANDRU ȘI SOȚIA RAD DIANA FLORENTINA**
Adresa: SAT IAZ, NR. 36
Loc. / Jud.: PLOPIȘ/SĂLAJ

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Compania de Apă Someș S.A., Sucursala Zalău, privind obținerea avizului de amplasament pentru obiectivul:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CERTIFICAT DE URBANSIM NR. 45 DIN 07.04.2025

Imobil situat în:

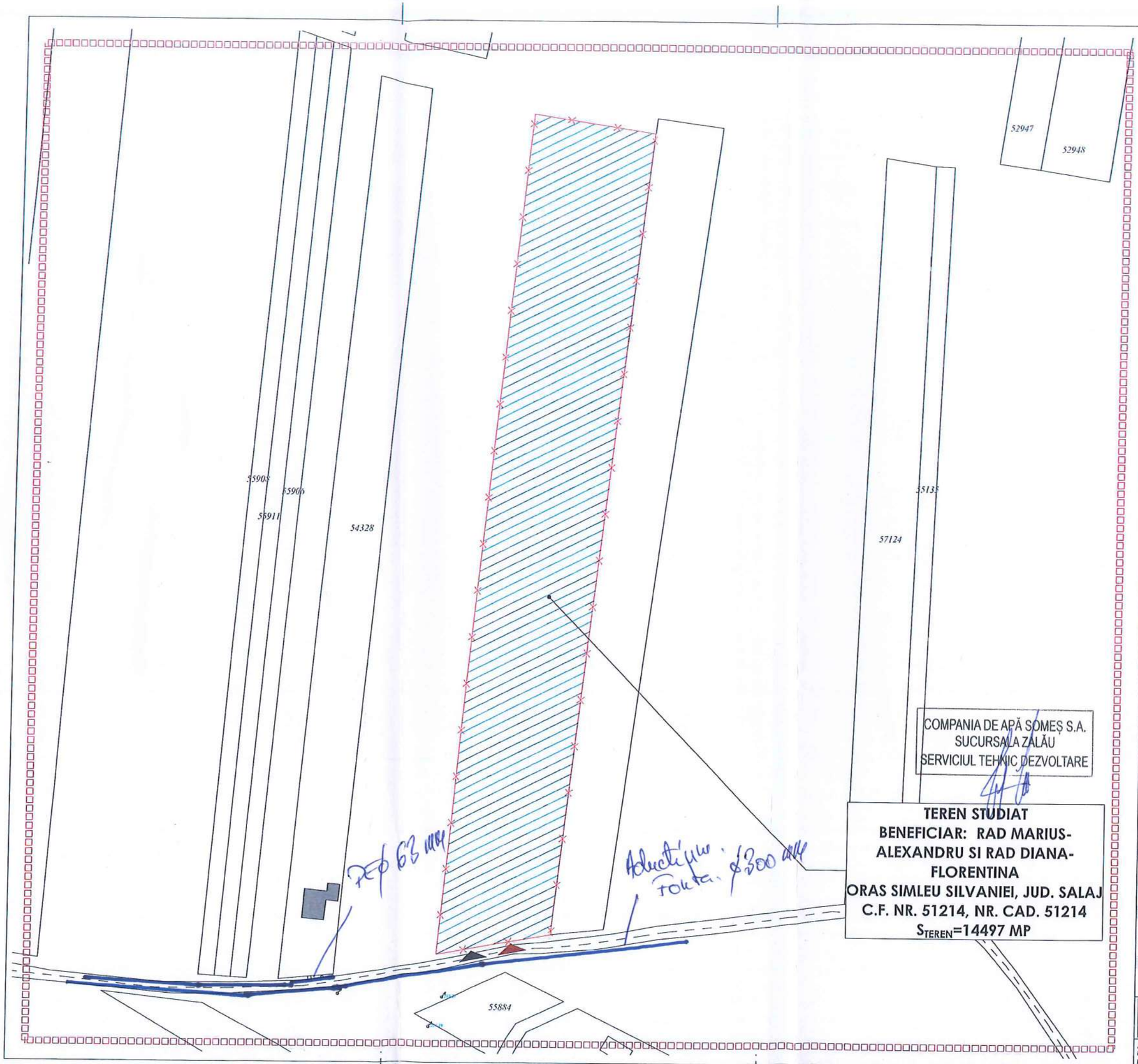
Jud: SĂLAJ, Localitate: ȘIMLEU SILVANIEI, NR. FN, CF 51214

Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus cu respectarea HG 930/2005, întrucât sub acest amplasament nu există conducte publice de apă-canal;
Alimentarea cu apă respectiv evacuarea apelor menajere aferente obiectivului propus se va face prin extinderea rețelelor publice existente în zonă, în baza unei noi solicitări adresate către Compania de Apă Someș S.A. Sucursala Zalău;
Extinderile rețelelor edilitare publice de apă și de canalizare menajeră se realizeaza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local, înainte de emiterea autorizației de construire a imobilului;
Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
Rețelele de apă și de canalizare aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a UAT-ului dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.
Traseul rețelelor trasate pe plan este informativ;
Prezentul aviz de amplasament este valabil în condițiile menținerii soluției tehnice avizate până la recepția lucrărilor solicitate în certificatul de urbanism, conform Art. III din OUG 31/2025, dacă nu intervin elemente noi care să modifice premisele emiterii prezentului aviz.

Director Sucursală
ing. Marcel Zaharia

Șef Serviciu Tehnic Dezvoltare
ing. Sorin Cozma

Întocmit: **Bogdan Loredana**



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ
- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
- CONSTRUCTIE VECINA
- ACCES AUTO/PIETONAL
- 51214 — NUMAR CADASTRAL

JUDETUL SĂLAJ
PRIMĂRIA ORAȘULUI
ȘIMLEU SILVANIEI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 45 din 07.04.2025
Arhitect șef

CONFORM C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214
SUPRAFATA IMOBIL=14497 MP EXTRAVILAN
S_{teren} = 14 497 m²
$S_{teren\ propus\ pentru\ introducere\ in\ intravilan}$ = 14 497 m²

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelierscontrast2@gmail.com
Str. Poduri Nr. 338, Bl.C2, ap. 3, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR Paul G. POP

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. stag. Petric Denisa	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
/2025	P.U.Z.	1:1000	03.2025	A.02	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Zalau
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalau, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702
C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574
Fax: +40 260 605 704
R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000059316
office.salaj@distributie-energie.ro
www.distributie-energie.ro

Către MARIUS ALEXANDRU RAD,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6060250800331 / 28.08.2025 pentru **obiectivul** : **Intocmire plan urbanistic zonal (puz) pentru introducere teren in intravilan si reglementare zona de locuinte cu functiuni complementare.**
de la **adresa**: **SIMLEU SILVANIEI,** sat -, strada **liber - nu se fol**, nr. **FN**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **455300**, numar cadastral **51214**, judeţul **Salaj**.

În urma analizării documentaţiei depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus şi se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6060250800331 / 01.09.2025

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică şi se încadrează în distanțele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Nu exista** reţea electrică de distribuţie de - -.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 07.04.2027**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - şi a Certificatului de urbanism nr. **45** / **07.04.2025**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuție.

Distribuție Energie Electrică Romania Sucursala Zalau

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Zalau
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalau, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702
C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574
Fax: +40 260 605 704
R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000059316
office.salaj@distributie-energie.ro
www.distributie-energie.ro

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

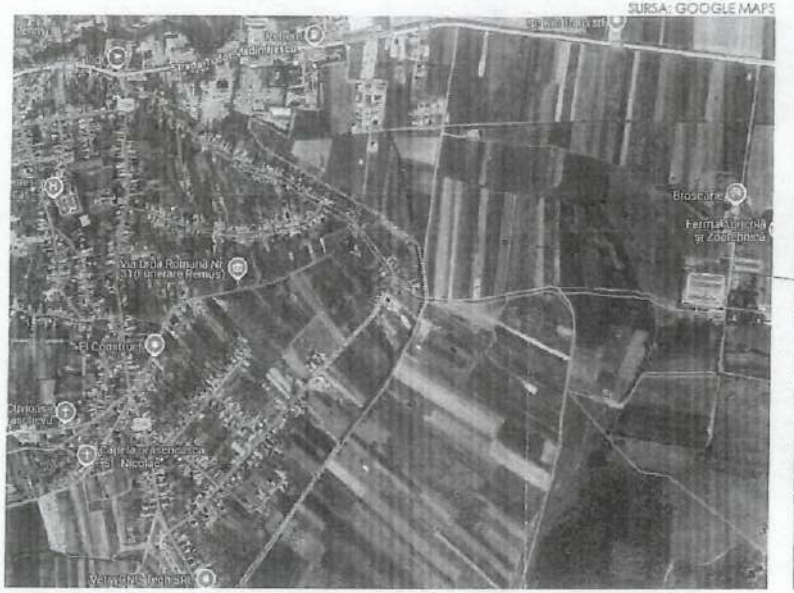
11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:
In zona studiata nu exista retele electrice

Director Sucursala	Sef S.A.R. / Coordonator Compartiment **ZALAU**	Intocmit
ZALAU **Ing. Ciprian Vlaicu**	-	**Zsolt Agoston**

Distribuție Energie Electrică Romania
SUCURSALA ZALAU
CERTIFICAT ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII, REGULARITĂȚII ȘI LEGALITĂȚII - NR. 188

INCADRARE IN ZONA

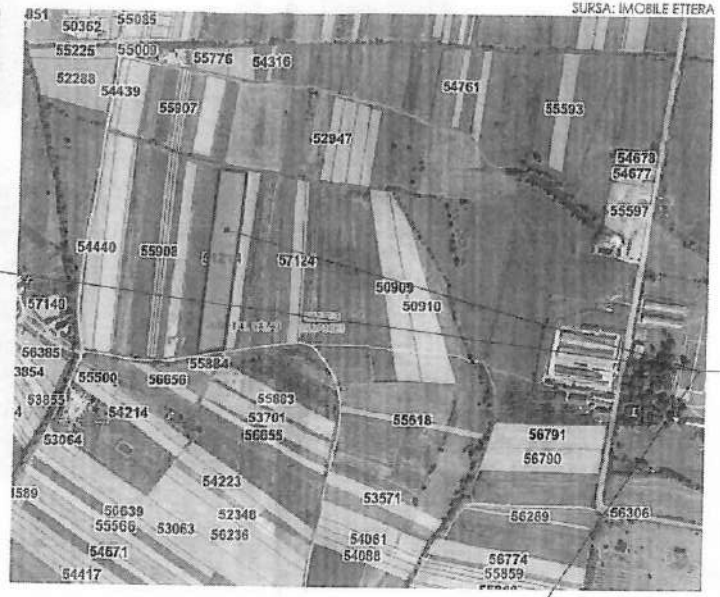
SURSA: GOOGLE MAPS


Broscarie
Ferma Comuna si Zoo Simleu
Str. Dr. Ioan Rațiu
Str. Dr. Ioan Rațiu
Str. Dr. Ioan Rați

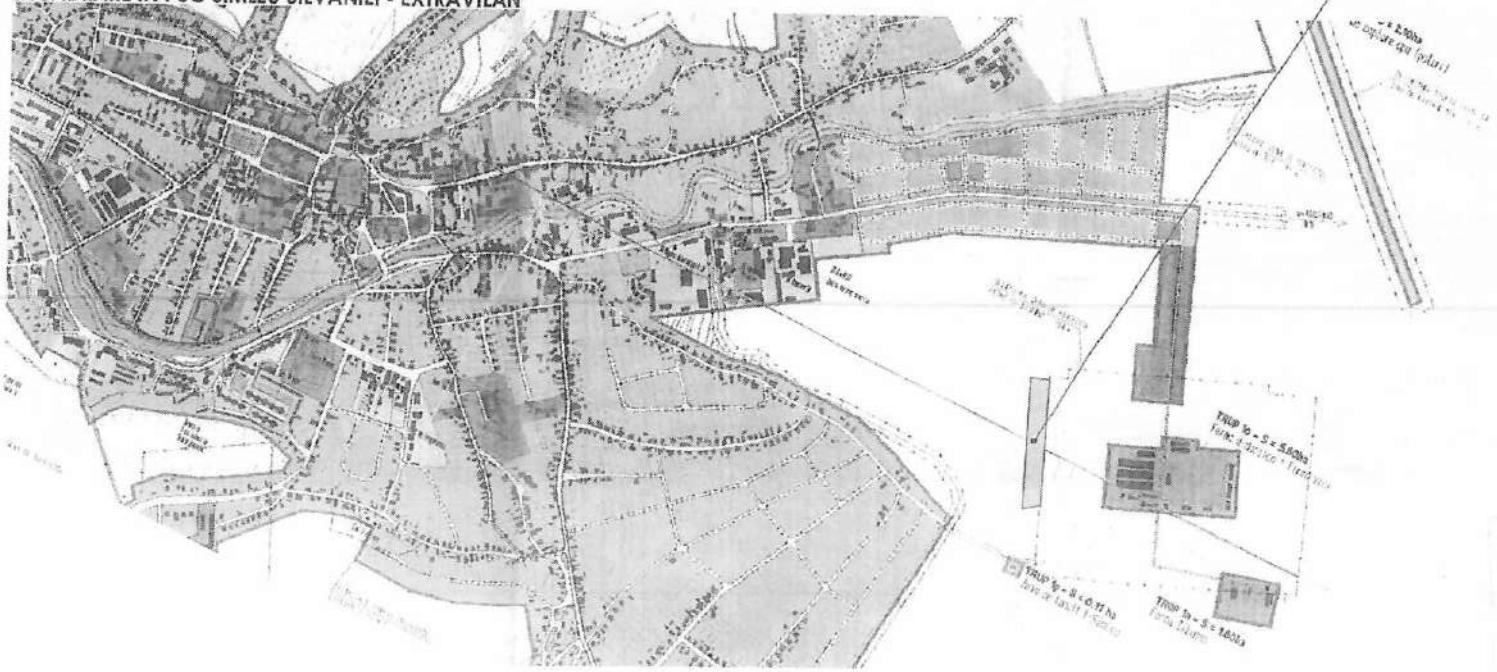
INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS

SURSA: IMOBILE ETTERA



INCADRARE IN PUG SIMLEU SILVANIEI - EXTRravilan



LEGENDA

TEREN STUDIAT

JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA ORAȘULUI
ȘIMLEU SILVANIEI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 45 din 07-03-2025
Arhitect șef

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
ORAS SIMLEU SILVANIEI, JUD. SALAJ
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214
S_{TEREN}=14497 MP

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelier.contrast2@gmail.com

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. stag. Petric Denisa	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

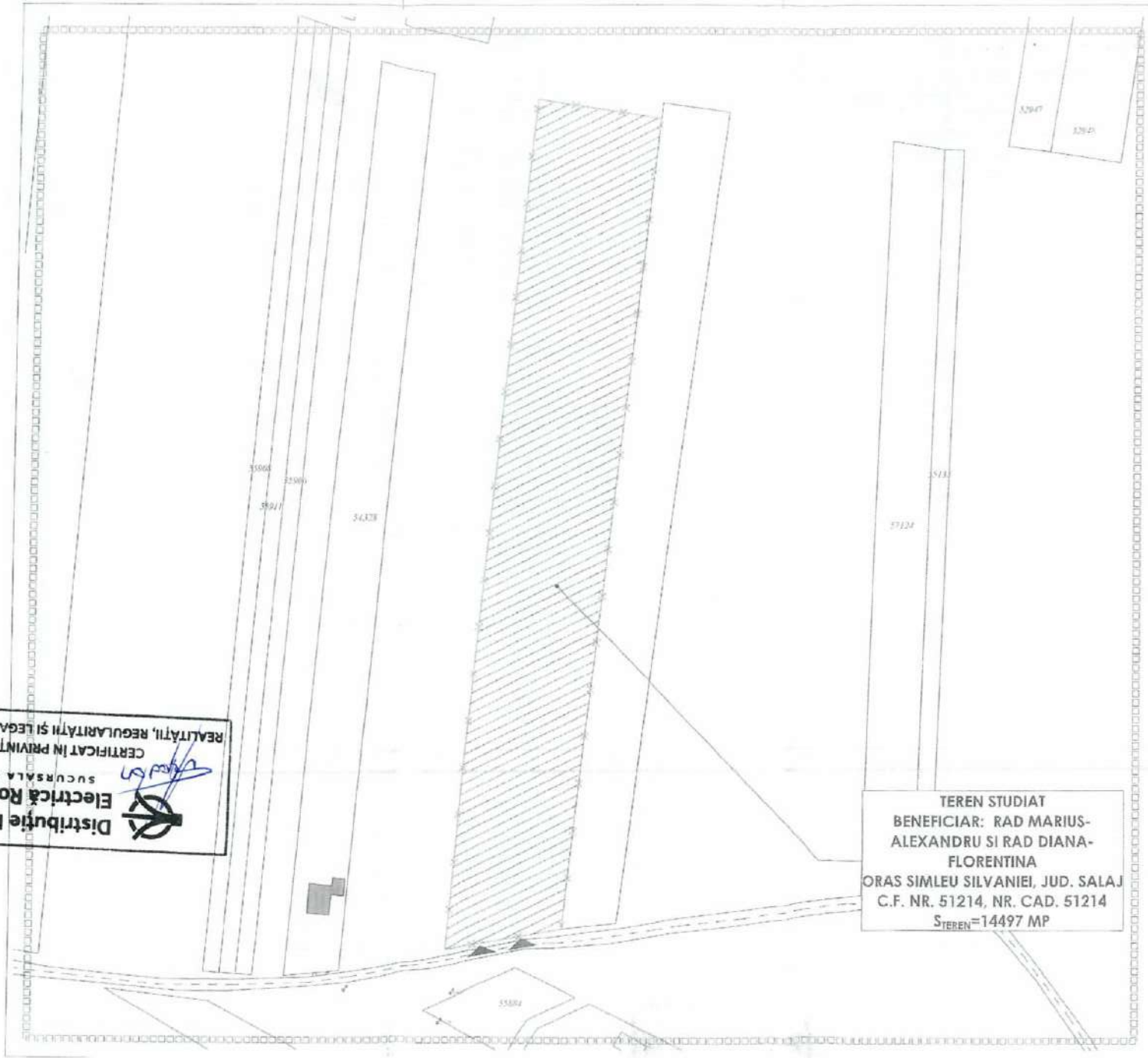
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Ioz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN TERITORIU/ PUG

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
/2025	P.U.Z.	1:5000	03.2025	A.01	297 x 420

Acest desen a elaborate cuprins în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate pentru alte lucrări



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
ORAS SIMLEU SILVANIEI, JUD. SALAJ
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214
S_{TEREN}=14497 MP

Distribuție Energie Electrică România
SUCURSALA ZALĂU
CERTIFICAT ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII, REGULARITĂȚII ȘI LEGALITĂȚII - NR. 188

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ
- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
- CONSTRUCTIE VECINA
- ACCES AUTO/PIETONAL
- 51214 NUMAR CADASTRAL

JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA ORAȘULUI ȘIMLEU SILVANIEI
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 65 din 07.04.25
Arhitect șef

CONFORM C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214
SUPRAFATA IMOBIL=14497 MP EXTRAVILAN
S_{teren} = 14 497 m²
$S_{teren\ propus\ pentru\ introducere\ in\ intravilan}$ = 14 497 m²

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelier.contrast2@gmail.com

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. stag. Petric Denisa	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat loc. nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
/2025	P.U.Z.	1:1000	03.2025	A.02	297 x 420

Acest desen și elementele cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau difuzate, cesiate sau în integrime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. și vor purta întotdeauna ștampila originală cu semnătură.

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ
- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
- CONSTRUCTIE VECINA
- ACCES AUTO/PIETONAL
- 51214 — NUMAR CADASTRAL

JUDETUL SALAJ
PRIMĂRIA ORAȘULUI
ȘIMLEU SILVANIEI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 45 din 07.04.25
Arhitect șef

CONFORM C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214
SUPRAFATA IMOBIL=14497 MP EXTRAVILAN
S_{teren} = 14 497 m²
$S_{teren\ propus\ pentru\ introducere\ in\ intravilan}$ = 14 497 m²

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-
PROIECTANT GENERAL	

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul G.
POP

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelierdecontrast2@gmail.com

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. stag. Petric Denisa	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Ier, nr. 36, comuna Hieris, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
/2025	P.U.Z.	1:1000	03.2025	A.02	297 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el au ca și scop specific reproducere sau utilizare. Similar sau în alegerea, acest document este și rămâne proprietatea ATELIER CONTRAST2 S.R.L. Orice punere în integralitate sau parțială a acestui document este interzisă. Documentele sunt valabile numai cu semnătura și ștampila originală.

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"POROLISSUM" AL JUDEŢULUI SĂLAJ

NESECRET
Nr. 3930613
din 28.07.2026
Exemplar unic

Se transmite pe adresa de e-mail: atcliercontrast2@gmail.com

Către,

Domnul RAD Marius-Alexandru

La cererea dumneavoastră, înregistrată la instituţia noastră cu nr. 3930613 din 23.07.2026, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerinţele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecţia împotriva incendiilor şi protecţia civilă şi vă emitem ACORD FAVORABIL pentru obiectivul **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINŢE CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE"**, amplasat în judeţul Sălaj, oraşul Şimleu Silvaniei, extravilan, str. -, nr. C.F. nr. 51214, nr. C.A.D. 51214.

- Pentru asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie se vor respecta prevederile art. 25 şi anexa nr. 4 din HOTĂRÂREA nr. 525 / 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

- Se vor respecta prevederile tuturor reglementărilor specifice în domeniu.

Prezenta adresă îşi pierde valabilitatea în situaţia în care, s-au modificat condiţiile care au stat la baza eliberării acesteia şi nu ţine loc de aviz /autorizaţie de Securitate la Incendiu.

Cu stimă,

INSPECTOR ŞEF
Colonel
DOBOCAN Vasile Adrian

NESECRET

Adresa: Bd. Mihai Viteazu nr. 57, Zalău
Telefon: 0260 611212 / Fax: 0260 615621, Email: contact@isusj.igsu.ro

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:34 EEST

POP PAUL

Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:52:21 +03'00'

Către,
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"POROLISSUM" AL JUDEŢULUI SĂLAJ
DOMNULUI INSPECTOR-ŞEF

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ
Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:41 EEST

Nr……....din……2023

Subscrisa/Subsemnatul, **RAD MARIUS-ALEXANDRU**, cu domiciliul/sediul în judeţul SALAJ, municipiul/oraşul/comuna PLOPIȘ, sectorul/satul IAZ str....., nr. 36, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap...., codul poştal ....., telefon 0747112405, fax …....., e-mail ateliercontrast2@gmail.com, reprezentată prin PAUL POP, în calitate de ARHITECT,

vă rog să-mi comunicaţi dacă pentru lucrarea:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMNETARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, având destinaţia (~~PUG~~, PUZ, ~~PUD~~) **PLAN URBANISTIC ZONAL**,

……

amplasat în judeţul **SALAJ**, municipiul/oraşul/comuna **ȘIMLEU SILVANIEI-EXTRAVILAN**, sectorul/satul ....., str....., Nr. F.N., **C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214** nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poştal ....., sunt îndeplinite condițiile pentru emiterea **acordului** dumneavoastră**.**

Despre modul de soluţionare al cererii doresc să fiu informat: la tel. **0747 112 405** /e-mail **ateliercontrast2@gmail.com**/ fax ..... .

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:45:11 +03'00'

Data:_22.07.2026

Semnătura:_____

ROMÂNIA
JUDEŢUL SĂLAJ
ORAŞUL ŞIMLEU SILVANIEI
STR. LIBERTĂŢII, NR. 3,
TELEFON 0260-678622, FAX 0260-679220
www.simleusilvaniei.ro
e-mail: primaria_simleu@yahoo.com
NR. 4416 din 07.04.2025

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:48:37 +03'00'

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 45 din 07.04.2025

În scopul: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINŢE CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE.**

Ca urmare a cererii adresate de **RAD MARIUS-ALEXANDRU şi soţia RAD DIANA-FLORENTINA** cu domiciliul în judeţul **SĂLAJ**, comuna **PLOPIŞ**, satul **IAZ**, cod poştal **457272**, str. **-**, nr. **36**, telefon **0762 054 878**, e-mail **ateliercontrast2@gmail.com**, înregistrată la nr. **4416** din **18.03.2025,**

pentru imobilul - terenul şi/sau construcţiile -, situat în judeţul **SĂLAJ**, oraşul **ŞIMLEU SILVANIEI**, cod poştal **455300**, str. -, nr. **f.n.**, **EXTRAVILAN** în suprafaţă de **14.497 mp,** identificat prin extrasul CF nr**. 51214** cu nr. cad**. 51214, plan de încadrare în zonă** şi **plan de situaţie**;

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. -/, faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Şimleu Silvaniei nr. 3/25.01.2001,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
- TEREN AFLAT ÎN EXTRAVILAN ÎNAINTE DE 1990;
- IMOBIL ÎN PROPRIETATEA LUI RAD MARIUS-ALEXANDRU şi soţia RAD DIANA-FLORENTINA;
- TEREN AFLAT PARŢIAL ÎN ZONA INUNDABILĂ, conf. HĂRŢII DE HAZARD A ADM. NAŢONALE APELE ROMÂNE;

2. REGIMUL ECONOMIC:
- FOLOSINŢA ACTUALĂ: ARABIL;
- DESTINAŢIA: CURŢI/CONSTRUCŢII;

3. REGIMUL TEHNIC:
Conform Regulamentului Local de Urbanism al oraşului Şimleu Silvaniei, terenul studiat se află în extravilanul UAT Şimleu Silvaniei;

Conform legislaţiei în vigoare pentru **a putea introduce un teren în intravilan**, solicitantul va întocmi şi implementa un Plan Urbanistic Zonal cu funcţiunea dorită în baza unui aviz de oportunitate, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu completările şi modificările ulterioare. La întocmirea documentaţiei tehnice se va respecta ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinut-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 Aug. 2000;

Imobilul care se doreşte a se reglementa din punct de vedere urbanistic este înscris în CF nr.

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:55 EEST

51214 cu nr. cad. 51214, în extravilan cu suprafaţa de 14.497 m^2, cu categoria de folosinţă arabil, neîmprejmuit, cu proprietari soţii Rad Marius şi Diana.

La elaborarea documentaţiei PUZ se va ţine cont de:

- cota 0,00 se consideră cota actuală a terenului natural şi se vor respecta prevederile **Codului Civil**;
- pentru toate categoriile de construcţii se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu; Lotul este construibil dacă se asigură accesul la teren direct dintr-un drum public sau prin servitute notată în cartea funciară, **dimensiunile drumului de acces în profil transversal stabilindu-se conform reglementărilor legislative în vigoare pentru trafic greu**;
- lotizarea, trama stradală, asigurea acceselor auto şi cele pietonale cât şi asigurarea accesului la imobilul studiat (din drumul agricol existent), vor fi **dimensionate conform reglementărilor tehnice în vigoare**;
- regimul de înălţime ale locuinţelor propuse va ţine cont şi de reglementările existente ale vecinătaţilor, iar funcţiunile comlementare propuse se vor reglementa clar în regulamentul aferent documentaţiei;
- **se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare destinaţie a construcţiilor.** Suprafaţa acestora se va determină în funcţie de **destinaţia, capacitatea şi număr de utilizatori a construcţilor, fiind dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.** Pentru fiecare unitate locativă se va **asigura/amenaja minim un loc de parcare** cât şi **minim un loc de parcare pentru vizitatori**, amplasate în incinta fiecărei proprietăţii parcelate. **Locurile de parcare se vor evidenţia în planul de situaţie.** Nu se admite staţionarea autovehiculelor în faţa accesului în incinte;
- nu vor fi afectaţi vecinii, riveranii sau reţelele tehnico-edilitare existente prin lucrările propuse, nu se vor depozita materiale de construcţii pe domeniul public. **Se va propune o dirijare a deversărilor apelor pluviale astfel încat să nu fie afectate viitoarele locuinţe propuse/vecinătăţi**;
- **în zonă nu exisistă reţelele tehnico-edilitare. Extinderea acestora, iluminarea zonei, dotarea zonei cu platformă de colectare deşeuri selectiv se vor asigura de către beneficiar. Pentru asigurarea reţelelor tehnico-edilitare propuse, se va solicita acordul operatorului de utilităţi privind debitul/capacitatea pentru funcţionarea reţelei.** Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar;

Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente: - **întocmire P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: ***Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan şi reglementare zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare.***

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire- solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **Agenţia pentru Protecţia Mediului Sălaj, Zalău, str. Parcului, nr. 2.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu,

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ "HORIA VULUR" AL JUDEŢULUI SĂLAJ
Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:55 EEST

autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

c) Documentaţia aferentă PUZ pe suport de hârtie şi pe suport electronic format pdf. şi dwg.(câte un exemplar);

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

|X| **SC COMPANIA DE APĂ SOMEŞ SA** |_| **ORANGE ROMÂNIA SA**
|X| **SC PREMIER ENERGY SRL** |_| **SC RCS&RDS SA**
|X| **DEER-FILIALA ZALĂU** |_| **CNAIR/DRDP Cluj**

d.2) avize şi acorduri privind:

|X| **ISU POROLISSUM (punct de vedere)** |X| **APELE ROMÂNE-DGA SĂLAJ** |_| **DSP SĂLAJ**

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

|X| **Consiliul Judeţean Sălaj- structura Arhitectului-şef**

|X| **Consiliul Local Şimleu Silvanie (hotărârea de avizare PUZ)**

d.4) studii de specialitate:

|X| **Studiul geotehnic verificat Ag/Af** |_| **Expertiza tehnică**

|X| **Ridicare topografică întocmită în sistemul de Proiecţie Stereografic 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, vizată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sălaj.**

e) avizul de oportunitate al structurii Arhitectului-şef al judeţului;

f) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

g) dovada scoaterii terenului din circuitul agricol;

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ "POROLISSUM" AL JUDEŢULUI SĂLAJ NR. 2

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:55 EEST

h) adeverință/dovadă de la Serviciul Fond Funciar - Cadastru, administrarea domeniului public și privat al UAT Șimleu Sivaniei, că imobilele studiate au acces dintr-un drum public, cu identificarea exactă a distanței dintre primul imobil și strada existentă amenajată;

i) raportul încheiat în urma informării și consultării publicului(copie);

j) dovada privind achitarea taxelor legale
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):-.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii. Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

PRIMAR,
MIHAI CRISTIAN LAZĂR

L.S.

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
LUMINIȚA-NICOLETA GAL

ARHITECT-ŞEF,
IANCA-BIANCA PIŞEK

Achitat taxa de **153,00** lei, conform Chitanţei nr. **SS 180333221960 AP** din **18.03.2025.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **08.04.2025.**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

L.S. **ARHITECT-ŞEF,**

Data prelungirii valabilităţii: .....
Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanţei nr. .....
din .....
Transmis solicitantului la data de..... direct/prin poştă.

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ VIZAT NR. 234

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:55 EEST

POP PAUL Digitally signed by POP PAUL Date: 2026.07.22 15:48:50 +03'00'

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Simleu Silvaniei

Nr. cerere	18079
Ziua	30
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189963042

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51214 Simleu Silvaniei

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:260 N
Nr. cadastral vechi:614

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Simleu Silvaniei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51214	14.497	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5696 / 09/03/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 975, din 08/03/2022 emis de NP Crecan Ioan -Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **RAD MARIUS-ALEXANDRU**, casatorit cu 2) **RAD DIANA-FLORENTINA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ "POROLISSUM" AL JUDEŢULUI SĂLAJ VIZAT NESCHIMBARE

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:25:22 EEST

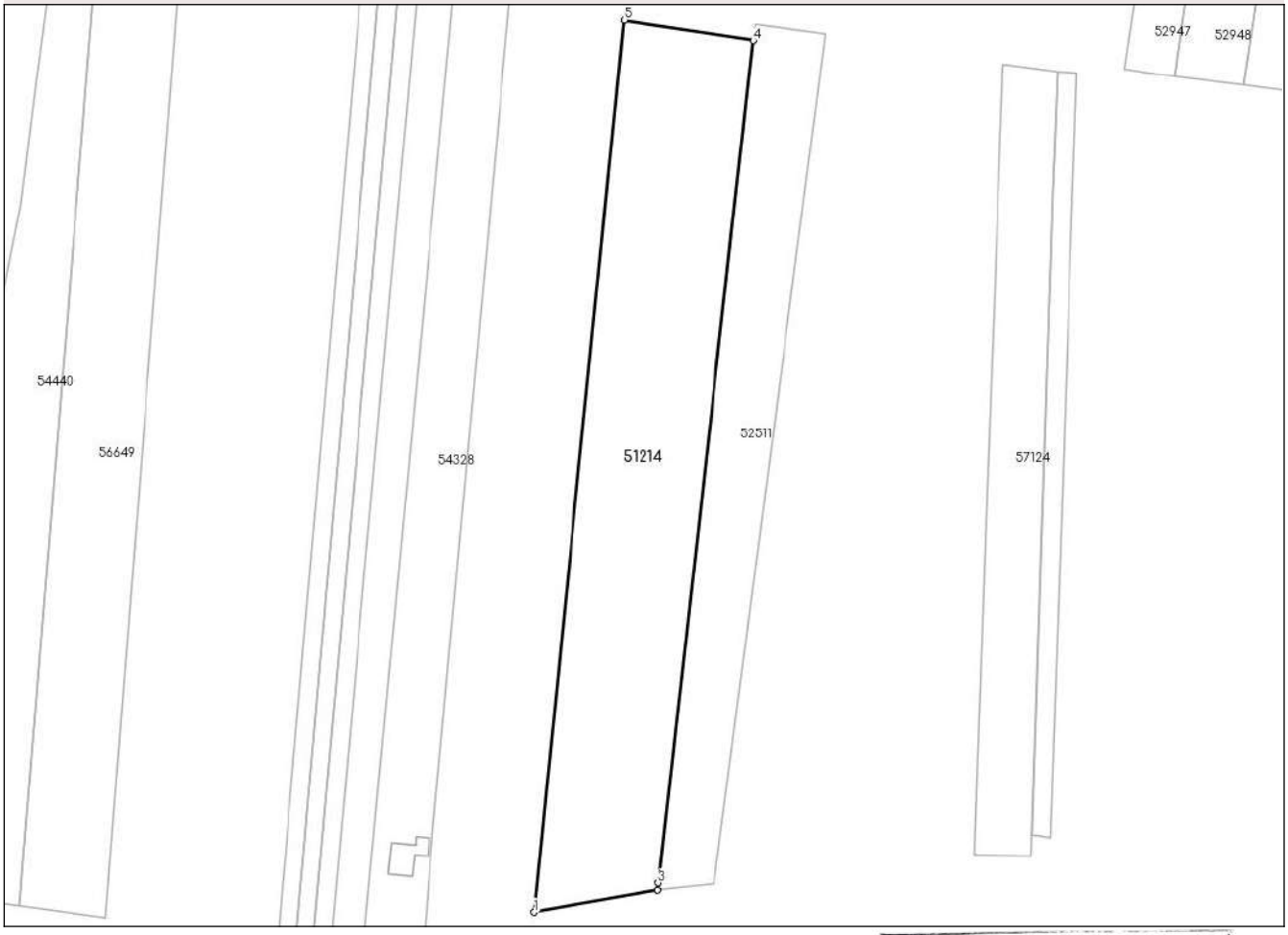
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
51214	14.497	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	14.497	-	-	-	Teren extravilan neîmprejmuit.

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ
VIZAT
Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:25:22 EEST

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

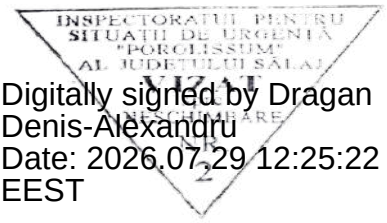
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	45.635
2	3	2.533
3	4	307.694
4	5	47.513
5	1	325.25

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
30/05/2025, 15:01



Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:25:22 EEST

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Cod verificare
100189963098

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **51214**, UAT Simleu Silvaniei / SALAJ, -

Nr.cerere	18090
Ziua	30
Luna	05
Anul	2025

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ VIZAT NR. 2

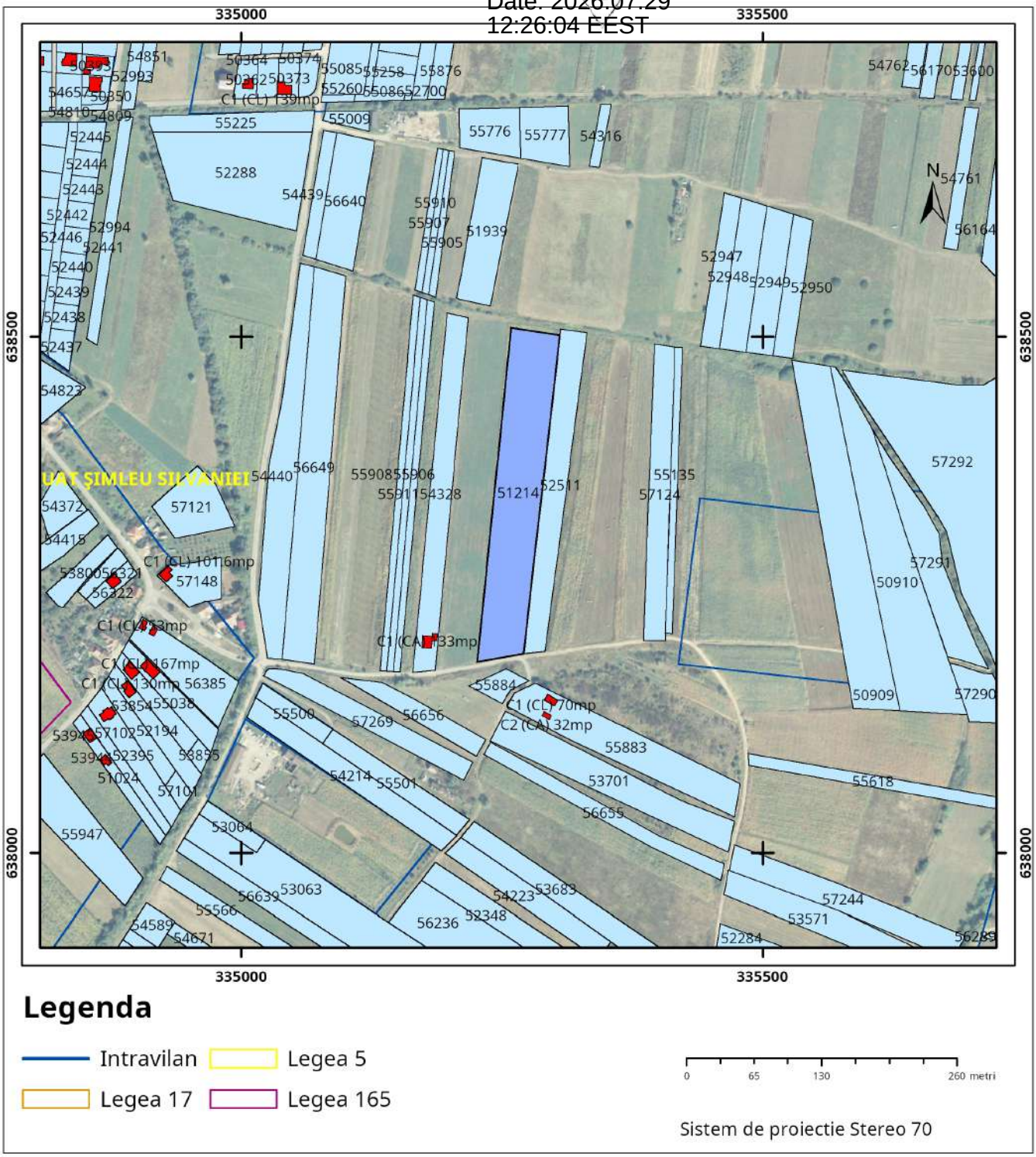
Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:26:04 EEST

POP PAUL

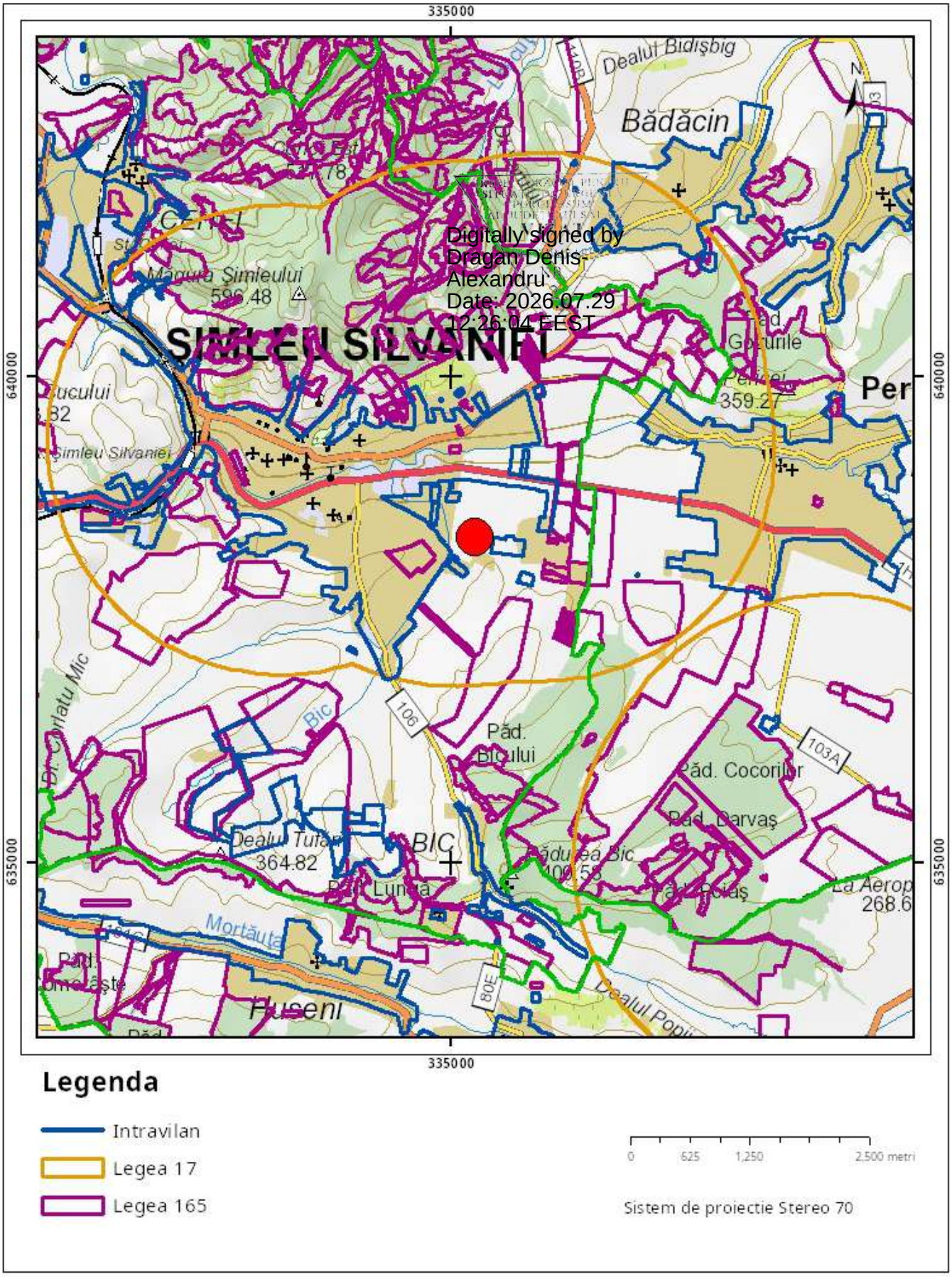
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:49:05 +03'00'

Teren: 14.497 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 14497mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☑

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-12-2024
Data și ora generării: 30-05-2025 15:06

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

Dragan Denis-Alexandru
Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:29:02 +03'00'

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. **INTRODUCERE**
   - 1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei
   - 1.2 Obiectul lucrării
   - 1.3 Surse documentare

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
   - 2.1 Evoluţia zonei
   - 2.2 Încadrare în localitate
   - 2.3 Elemente ale cadrului natural
   - 2.4 Circulaţia
   - 2.5 Ocuparea terenurilor
   - 2.6 Echipare edilitară
   - 2.7 Probleme de mediu
   - 2.8 Opţiuni ale populaţiei

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
   - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
   - 3.2 Prevederi ale PUG
   - 3.3 Valorificarea cadrului natural
   - 3.4 Modernizarea circulaţiei
   - 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici
   - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
   - 3.7 Protecţia mediului
   - 3.8 Obiective de utilitate publică

4. **CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

5. **ANEXE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere

Dragan Denis-Alexandru
Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:29:42 +03'00'

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **CF. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan – Oraș Șimleu Silvaniei, Jud. Sălaj**

BENEFICIAR: **RAD MARIUS-ALEXANDRU ȘI RAD DIANA FLORENTINA**

NUMĂR PROIECT: **10/2025**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Matei Basarab, nr. 19 B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator urbanism/Sef proiect:	arh. NĂDĂȘAN CARMEN
Proiectat:	arh. POP PAUL
Proiectat:	arh. PETRIC DENISA-BIANCA
Proiectat instalaţii:	ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **IUNIE 2026**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor **RAD MARIUS-ALEXANDRU ȘI RAD DIANA-FLORENTINA** pentru **“ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE “**.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților RAD MARIUS-ALEXANDRU ȘI RAD DIANA-FLORENTINA, înscris în C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, în suprafață de 14497 mp, extravilan.

Suprafața de teren aflată în extravilan se propune a fi reglementată.

Amplasamentul studiat se învecinează:
- la nord: proprietate privată;
- la sud: drum vicinal;
- la vest : proprietate privată;
- la est: proprietate privată;

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusa prin documentaţie.

Obiectivele principale propuse prin această documentaţie sunt:
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- împărţirea terenurilor în zone funcţionale şi compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi şi a indicatorilor urbanistici – regimul de înălţime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin **Certificatul de urbanism** nr. **45** din **07.04.2025**, eliberat de Primăria Orașului Șimleu Silvaniei.

Cadrul conţinut pe baza căruia se elaborează documentaţia este Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

1.1. Surse de documentare

- PUG Orașul Șimleu Silvaniei
- Studiu topografic

- Studiu geotehnic
- Prezenta documentaţie urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. **45** din **07.04.2025**, emis de Primăria Orașului Șimleu Silvaniei și a Avizului de Oportunitate nr. **5** din **10.06.2025**.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Șimleu Silvaniei este un oraș în județul Sălaj, Transilvania, România, format din localitățile componente Bic, Cehei, Pusta și Șimleu Silvaniei (reședința). Conform recensământului din anul 2011, Șimleu Silvaniei are o populație de 14.436 locuitori.

Descoperirile arheologice făcute pe teritoriul administrativ al orașului au scos la lumină un bogat material ce a aparținut populației iazige. Două tezaure formate din piese de aur descoperite la Șimleu, datate din secolul al V-lea, se află în prezent expuse la muzeele de istorie din Viena și Budapesta.

În 2023 arheologii Muzeului Județean de Istorie și Artă Zalău au descoperit trei morminte dacice de incinerație pe Măgura Șimleului, lângă Șimleu Silvaniei împreună cu artefacte din fier, bronz și argint, o lance.

Localitatea a fost atestată prima dată documentar în anul 1251 când, într-un act emis la Alba Iulia, se amintește de Vathasomlyowa, prima denumire cunoscută a localității; în 1429 devine târg și este cunoscut sub denumirea de oppidum Somllyo, iar la 1854 este cunoscut ca Szilágy-Somlyó.

Istoria medievală a Șimleului este strâns legată de familia Báthory, care a jucat roluri importante în istoria Transilvaniei. Cetatea Șimleu intră în posesia familiei mai sus amintite în urma căsătoriei lui Ladislau Báthory cu Anna Medgyesaljai, în anul 1351.

Cetatea Șimleului a fost de-a lungul istoriei reședința principilor ardeleni din familia Báthory, fiind teatru de război pentru armatele turcești, care în anul 1660 au incendiat orașul. A fost și un centru important, vizat de răsculații curuți și locul de unde generalul Iosif Bem a pornit, în anul 1848, acțiunile militare pentru ocuparea orașelor de pe Someș: Jibou, Dej și Cluj.

În anul 1810 a fost înființat Vicariatul Silvaniei, iar orașul a devenit un centru al intelectualității românești, găzduind o școală primară românească, departamentul sălăjean al Astrei, tipografia românească Victoria etc., aflându-se sub îndrumarea lui Simion Bărnuțiu.

În anul 1825 s-a deschis gimnaziul călugărilor minoriți din Șimleu Silvaniei, monument istoric care adăpostește în prezent internatul Colegiului Tehnic „Iuliu Maniu”.

În 1916 s-a inaugurat noua clădire a gimnaziului romano-catolic, în care a fost deschis primul liceu românesc din Sălaj, în anul 1919.

Orașul Șimleu Silvaniei, din punct de vedere administrativ, este situat în vestul județului Sălaj, la circa 28 de kilometri de orașul reședință de județ, Zalău. Șimleu Silvaniei este unul din cele patru orașe ale județului Sălaj, având în subordine trei localități: Bic, Cehei și Pustă.

Limitele orașului Șimleu Silvaniei sunt: în partea de nord este orașul Satu-Mare, în nord-vest se învecinează cu orașul Marghita, în partea de nord-est cu reședința de județ, orașul Zalău, iar în partea de sud-est limita este orașul Oradea.

Caracteristici semnificative ale zonei

Relieful orașului Șimleu Silvaniei este rezultatul unei îndelungate evoluții, în funcție de interacțiunea dintre factorii interni și externi. Bazinul Șimleului, parte integrantă a Bazinului Panonic, s-a scufundat de-a lungul unor falii de fractură.

Depozitele badeniene din jurul Măgurii Șimleului sunt formate din nisipuri gălbui, pietrișuri, marne și gipsuri. Acestea s-au depus în condițiile unei mări nu prea adânci, cu o bună aerisire, ceea ce a permis dezvoltarea unei bogate faune și flore.

În zona de bordură a Bazinului Șimleului, interfluviile sunt acoperite cu pietrișuri de cuarțit, ce ating grosimi de până la 100m. Se consideră că acestea s-au depus în condiții de piemont, acoperind suprafețe întinse, dar eroziunea la care au fost supuse fac ca ele să apară numai pe culmile mai înalte.

2.2. Încadrarea în localitate

Imobilul este situat în extravilanul orașului Șimleu Silvaniei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful s-a format prin acțiunea dominantă a factorilor externi, dar rezultatul acțiunii este în strânsă legătură cu rolul pe care l-au avut factorii interni și în primul rând structura geologică. Orașul Șimleu Silvaniei este situat pe valea Crasnei, la poalele masivului Măgura Șimleului, în depresiunea piemontană a Crasnei. Aceasta mai ramificată și mai largă decât cea a Plopișului cu care compune Depresiunea Șimleului, prezintă un relief colinar, fragmentat de râul cu același nume și de afluenții acestuia. Măgura Șimleului are altitudinea maximă de 596 m și forma unui ”muncel„ tăiat de văi adânci. Mai abruptă spre valea Crasnei și mai domoală către nord, Măgura pătrează pe culme o suprafață netedă, considerată o ”platformă de eroziune„.

Sub aspect climatic actual, orașul Șimleu Silvaniei se află sub influența maselor de aer din vest încadrându-se în spectrul de climă continental-moderată. Circulația maselor de aer pe înălțime precum și relieful prin aspectul și altitudinea lui, creează diferențieri climatice între principalele unități morfologice. Din această cauză, față de temperaturile medii anuale cuprinse între 8^0-9^0C, cu o scădere sensibilă spre munte, unde ating valori de 6^0C, se observă topoclimate de adăpostire ori expoziție favorabilă, cu temperaturi ce trec de 9^0C și cu precipitații mai scăzute (550 mm/an) decât media generală (700-800mm/an) din zona de dealuri.

Orașul Șimleu Silvaniei este o regiune bine închisă ceea ce favorizează inversiunile de temperatură și deoarece masele de aer nu se pot evacua, rămân în porțiunile mai joase ale regiunii.

Vegetația actuală, adesea întâlnită, este cea specifică zonei de dealuri și podișuri, ea variind în funcție de relief, de la fag și gorun, la pajiști și chiar păduri de conifere.

Pădurile ocupă mari suprafețe în regiunea înaltă a Măgurii Șimleului împreună cu rășinoasele care sunt în amestec cu foioasele. Pădurile de Quercinee sunt cele mai frecvente, apar pe dealurile joase și sunt alcătuite aproape din gorun, la care se mai adaugă: fagul, frasinul, paltinul, tei, carpen, cireș.

Stratul arbustiv este constituit dn corn, sânger, păducel , iar cel ierbos este constituit din flora de mull (Pulmonaria officinalis). Datorită numeroaselor intervenții antropice, s-au extins terenurile arabile și pășunile.

Solurile au o mare importanță în dezvoltarea agriculturii și cele caracteristice orașului Șimleu Silvaniei sunt cele brune de pădure. Fertilitatea acestor soluri este destul de ridicată și în condițiile unei umezeli suficiente dau recolte satisfăcătoare la culturile de cereale și furaje.

Un alt tip de sol este cel brun de pădure podzolit, care se dezvoltă în aceleași condiții climatice și sub aceeași vegetație ca și cel brun de pădure, însă se dezvoltă pe un relief puțin înclinat sau plan, cu drenaj extrem de slab. Pe aceste soluri se dezvoltă pășuni și fânațe sau sunt folosite pentru cultura cerealelor și a plantelor furajere.

Rețeaua hidrografică constituie un factor important al mediului geografic, cu atât mai mult cu cât ne referim la o perioadă în care legăturile intercomunitare se realizau pe firul unor văi, rămase importante până la debutul comunicațiilor moderne. Potențialul hidrografic al zonei este axat pe râul Crasna. Râul își are obârșia la capătul sudic al Depresiunii Silvaniei, la contactul dintre Munții Meseșului și Plopișului, de sub vârful Măgurii Priei (997m). Cursul său este aproape rectiliniu, însă pe parcurs este nevoit să facă o buclă în jurul măgurii cristaline a Șimleului (597m). Lungimea totală a rețelei hidrografice este de 810 km.

Acest râu, ce adună în ”convergențele„ de la Nușfalău afluenții coborâți din zonele adiacente sau cu obârșie în dealurile alăturate, este însoțit de lunci întinse și câmpuri de terase etajate pe cinci nivele cu altitudini pornind de la 4-6m până la 90-110 m sau 55-60 m după alte opinii. Faptul că râul Crasna străbate orașul Șimleu Silvaniei, înseamnă în primul rând, teren arabil de bună calitate, lucru confirmat de intensele exploatări agricole ale zonei în toate perioadele istorice.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament studiat, atât auto cât și pietonal se va realiza din drumul vicinal aflat pe partea sudică a parcelei.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupa zona studiată

- în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire;

Relaţionări între funcţiuni

- Se are în vedere mobilarea zonei cu construcţii având destinaţia de locuire;

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

- zona este dominata cu locuinţe individuale/semicolective cu regim mic de înălţime;

Aspecte calitative ale fondului construit

- nu este cazul;

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

- zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine;

Asigurarea cu spaţii verzi

- spaţiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spaţii verzi amenajate;

Existenţa unor riscuri naturali în zona studiată

- terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren, dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător;

La nivel de oraș, principala zonificare funcțională este cea de locuințe și funcțiuni complementare, reprezentând un procent de peste 50% din intravilanul total. De asemenea, un procent însemnat (de peste 40%) este aferent zonei mixte de turism și agrement. Instituțiile publice sunt limitate și sunt situate în principal în zonele centrale ale localităților.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există reţele de alimentare cu energie electrică la cca. 100 m de amplasamentul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) şi ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului şi planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *Relaţia cadru natural-cadru construit*

Cadrul natural, poziţia şi suprafaţa terenului studiat este propice pentru a se executa mobilare cu construcţii de locuinţe.

PUZ-ul, prin documentația urbanistică, va propune amenajarea zonei printr-o relaţie armonioasă între natural şi construit.

- *Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice*

Nu sunt riscuri naturale şi antropice, de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanţi.

Conform studiului geotehnic pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundaţii, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor locuinţe terenul este stabil.

- *Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona*

Punctele şi traseele din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zona

- *Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie*

Zona nu prezintă această opţiune.

- *Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic*

Zona nu prezintă această opţiune.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul Urbanistic Zonal este unul din instrumentele administraţiei publice locale prin care asigură planificarea şi coordonarea dezvoltării localităţii. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunităţii la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient şi a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreţinerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecţia mediului localităţii.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilităţi: pregătirea acesteia se face de către specialişti, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape, prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetăţenilor constituie baza procesului în sine.

Se vor parcurge etapele informării şi consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul geotehnic

Conform studiului geotehnic amplasamentul studiat nu prezintă pericole de cutremur, alunecări de teren sau inundaţii.

3.2. Prevederi ale PUG

Situaţia existentă

Conform P.U.G. Oraș Șimleu Silvaniei – imobilul este situat in extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localităţii.

Concepţia urbanistică a ţinut cont de rezolvarea acceselor carosabile şi pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum şi de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

Regimul de înălţime, aliniamentele, funcţiunile, indicii urbanistici sunt în concordanţă cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile şi pietonale lejere, precum şi de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul pe amplasamentul studiat, atât auto cât şi pietonal se va realiza din drumul vicinal situat în partea sudică. Parcarea şi staţionarea autovehiculelor se vor realiza pe imobilele beneficiarilor.

3.5. Zonificarea funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Imobilul, proprietate privată se află în extravilanul Orașului Șimleu Silvaniei. Amplasamentul are o suprafaţă totală de 14497 mp.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: proprietate privată;
- la sud: drum vicinal;
- la est: proprietate privată;
- la vest: proprietate privată;

Accesul pe amplasamentul studiat, atât auto cât şi pietonal se va realiza din drumul vicinal situat în partea sudică a parcelei.

Propunerea prezentului PUZ constă în:
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TRAME STRADALE SI ZONA DE LOCUIT.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanţul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL/ REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ =	14497 m2
$S_{CEXISTENTĂ}$ =	0 m2
P.O.T. EXISTENT:	0 %
C.U.T. EXISTENT:	0
P.O.T. max. conf. L1:	30 %
C.U.T. max.conf. L1:	0.9
Hmax la streasina/cornisa:	7.5 m
Retragere aliniament:	min. 5 m
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 2 m (pe una din laturi)
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 3 m (pe latura opusa)
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai putin de 5 m
Regim de înălțime max.:	D+P+1E / P+1+M
Spații verzi:	2mp/locuitor
Parcari:	1 loc/locuinta

Functiuni admise:
Locuinte individuale, Locuințe semicolective (în regim izolat, cuplat, înșiruit)

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces și parcaje; Spații plantate/Parcuri; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. 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 CLADIRILOR: 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).

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-	1536.00	10.59
2	ZONA CIRCULATII	-	-	3394.00	23.41
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-		
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	6859.00	47.56
	SPATII INIERBATE	-	-	-	
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100	-	-
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT		-	2708.00	18.44
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100	14497	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la reţeaua existentă în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate va fi amplasat blocul de masură și protecție. Racordul electric va fi realizat prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran. Soluţia tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică va fi definitivată în urma obţinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin sursă proprie, put sapat la medie adancime pentru fiecare parcelă. Pentru acoperirea varfurilor de consum s-a propus

instalarea unui rezervor de apă subteran cu o capacitate între 5 si 10 mc. În zona forajului va fi realizat un cămin subteran în care se va monta stația de pompare a apei spre clădire. Conductele de alimentare vor fi polietilena ID pozate subteran.

Canalizare menajeră. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei rețele din conducte de PVC pozate subteran, iar colectarea la nivelul unui bazin etanș vidanjabil pozat subteran.

Canalizare pluvială. Incinta va fi prevazută cu rețele de colectare și evacuare ape pluviale pentru fiecare parcelă. Vor fi realizate două rețele distincte, una pentru colectarea burlanelor invelitorii cu evacuare directă la rigola stradală (in curs de realizare) și una pentru colectarea apelor din zona platformelor și parcărilor, cu descarcare la rigola stradală. Conductele vor fi din PVC pozate subteran.

3.7. Protecţia mediului

Prin natura funcţiunii – locuire – nu presupune existenţa unor surse de poluare a mediului.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în reţeaua de canalizare pluvială.

Gunoiul menajer va fi colectat în pubele, colectarea şi golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele refolosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodăreasca.

Organizarea colectării şi transportului acestor materiale revine autorităţii locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism, beneficiarii vor putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare.

Lucrările de construire vor putea începe numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire în baza documentaţiei faza D.T.A.C. şi obţinerii avizelor şi acordurilor aferente. Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultaţiilor avute cu beneficiarul, cu specialişti din domeniul topografic şi geologic, cu instituţiile avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.La dezvoltarea zonei în viitor se va ţine cont de prevederile PUG şi de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conţinutului documentaţiilor care se vor elabora în viitor cu conţinutul documentaţiilor deja avizate.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Data
IUNIE 2026

Carmen-Mariana Nadasan

Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 17:48:52 +03'00'

Întocmit,
arh. Nădășan Carmen
arh. Pop Paul

POP PAUL

Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 19:43:07 +03'00'

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentaţie de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi funcţionare a construcţiilor, amenajărilor precum şi a echipamentelor edilitare şi a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în zona studiată.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat şi Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al Orașului Șimleu Silvaniei, terenul este situat în extravilanul orașului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcţiilor şi echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administraţiei publice locale şi va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcţiei.

2. BAZĂ LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea şi aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;

- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcţiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea locuinţei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunatăţirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administraţiei Publice şi MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conţinutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viaţă al populaţiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 şi HGR nr.36/1996;
- Ordonanţa nr.43/1997 şi legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecţie civilă a documentaţiilor de investiţii în construcţii:
- Ordonanţa Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 şi O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea şi administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor, actualizata şi republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;

- Ord. de Urgenţă a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecţie mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condiţiilor minime de funcţionare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecţia animalelor în timpul sacrificării şi uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităţilor care produc, procesează, depozitează, transportă şi/sau distribuie produse de origine animală.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenurile asupra cărora se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în extravilan, oraș Șimleu Silvaniei, teren proprietate privată a beneficiarilor.

Prin tema de proiectare se solicită schimbare în UTR L1 în oraș Șimleu Silvanei, jud. Sălaj și reglementarea din punct de vedere urbanistic a imobilului printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

Condiţionările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicaţii şi zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană şi obiectivele de utilitate publica incluse.

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

- Lucrări ce necesită autorizaţie de construire

Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfăşura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum şi orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcţiile private se vor realiza pe bază de certificat de urbanism şi autorizaţie de construire, cu avizele specifice cerinţelor de calitate ale construcţiilor potrivit prevederilor legale. Avizele şi acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile prezentei legi, la solicitarea

titularului unui drept real asupra unui imobil – teren şi/sau construcţii – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcţiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susţinerea instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizaţiei de construire, emisă în condiţiile prezentei legi, şi a reglementărilor privind proiectarea şi executarea construcţiilor.

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

- reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora şi materialele din care sunt executate;

- reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei, inclusiv în situaţia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepţia clădirilor declarate monumente istorice, în condiţiile legii;

- reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli şi vopsitorii interioare;

- zugrăveli şi vopsitorii exterioare, dacă nu se modifica elementele de faţadă şi culorile;

- reparaţii la instalaţiile interioare, la branşamentele şi racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum şi montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilităţi;

- reparaţii şi înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparaţii, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calităţii şi formei arhitecturale a elementelor de faţadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcţii reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în acelaşi imobil – teren şi/sau construcţii, la construcţii amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare şi exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;
*2.*trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei şi/sau a acoperişului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/şarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecţie a monumentelor şi/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreţinere la căile de comunicaţie şi la instalaţiile aferente;

- lucrări de foraje şi sondaje geotehnice pentru lucrări de importantă normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare şi restaurare a componentelor artistice ale construcţiilor la construcţii reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în acelaşi imobil – teren şi/sau construcţii, la construcţii amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor şi al autorităţii administraţiei publice judeţene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfăşoare în cadrul următoarelor principale categorii:
- amenajări de cai de comunicaţii, echipare edilitară, spaţii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Protecţia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investiţiilor. Conform cerinţelor Agenţiei pentru Protecţia Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează şi nu afectează proprietăţile învecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

<u>Terenuri agricole din intravilan</u>

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament;

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

-crearea condiţiilor economice şi juridice pentru asigurarea posibilităţii creării circulaţiilor nou propuse cât şi a reţelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.

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

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico - edilitare;
- amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;
- autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri şi a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin autorizaţia 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 condiţii:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condiţiilor menţionate în autorizaţia de mediu emisă de Agenţia Regională de Protecţie a Mediului, care impune condiţiile de evacuare a apelor uzate.

Deşeuri

Următoarele condiţii se vor aplica referitor la evacuarea deşeurilor:

- Deşeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deşeurile şi produsele reziduale vor fi colectate şi depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deşeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil şi fezabil.
- Deşeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autorităţile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deşeuri, cu avizul Agenţiei Regionale de Protecţie a Mediului;
- Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile.
- Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Emisii atmosferice

-Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate.

- Se vor respecta condiţiile stabilite în autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenţia Regională de Protecţie a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomote şi Regulamentele UE referitoare la protecţia faţă de zgomot a personalului angajat.

Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potenţial arheologic evidenţiat întâmplător ca urmare a acţiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcţii, lucrări de prospecţiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acţiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislaţiei privind protecţia patrimoniului arheologic - Ordonanţa Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional cât şi Legea nr. 258/2006 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei nr. 43/2000.

Zone cu situri arheologice

Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.
- Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia că procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. şi a documentaţiilor tehnice întocmite în acest scop.

- **Zone cu interdicţie totală de construire pe terenurile cu**:
  - zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:
    - 13 m din ax drum naţional, pe ambele părţi;
    - 12 m din ax drum judeţean, pe ambele părţi;
    - 10 m din ax drum comunal, 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 carburant

- **Zone cu interdicţie temporară de construire**:

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 terenuri cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunacari de teren;
- pe terenurile cu tasare activa;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanţi / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentaţiilor topografice în Stereo 70 şi cu inventar de coordonate şi viza ANCPI, pentru suprafeţele de teren pe care se doreşte construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcţie nouă, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

Autorizarea executării construcţiilor se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:
- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanţă de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea şi depozitarea în condiţii ecologice a apelor menajere reziduale şi a deşeurilor.

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

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursa);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- staţii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducţiune apa (10 m din ax în ambele părţi, respectiv 30 m fata de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri şi 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- staţia de epurare, fata de locuinţe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, fata de locuinţe (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuinţe (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuinţe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuinţe (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuinţe (raza = 50 m);
- piaţa agro-alimentară, fata de locuinţe (raza = 50 m);
- unităţi de învăţământ / cultura / sănătate, fata de locuinţe (raza = 50 m);
- unităţi comerciale / prestări servicii, fata de locuinţe (raza = 15 m);
- staţie de sortare deşeuri, fata de locuinţe (raza = 500 m);
- distanţele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
    - fosa septică / fântâna (30 m);
    - adăposturi pt animale / locuinţa (10 m);
    - platforma pt deşeuri menajere / locuinţa (10 m);
    - groapa compost / locuinţa (10 m);

- **Zone de protecţie şi siguranţă faţă de construcţii şi culoare tehnice**:

- linii electrice aeriene:
    - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA şi locuinţe);
    - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA şi locuinţe);
    - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA şi locuinţe);
    - se interzice trecerea LEA peste locuinţe;
- staţii de transformare electrice fata de locuinţe (raza = 50 m);
- antena GSM fata de locuinţe (raza = 150 m);
- reţele de gaz:

- magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
- conducta de transport gaz fata de staţiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
- conducta de transport gaz, fata de depozitele/staţiile de carburanţi – 60 m;
- conducta de transport gaz, fata de clădiri – 20 m între ele;
- conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
- conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
- conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
- 30 m fata de incinta SRM;

- drumuri:
  - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
  - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
  - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
  - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
  - 20 m din ax de o parte şi de alta (zona de siguranţă); pentru calea ferată uzinală existenta în zona se propune o zonă de interdicţie de contruire de 3,00 m de o parte şi de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcţie de regimul de înălţime al construcţiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi de asigurarea vizibilităţii.

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

Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ţinând cont de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat funcţiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea fata de aliniament indicată în plansele de reglementari urbanistice. În cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.
- Prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.
- Retragerea fată de limitele parcelei se va face conform indicaţiilor din planşa de Reglementări urbanistice- zonificare.

- Distanţele minime obligatorii fata de limitele laterale şi posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil şi ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ţinând cont de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea fata de căile de comunicaţie a construcţiilor/perdelelor de protecţie se va face astfel încât să nu fie periclitata vizibilitatea participanţilor la trafic.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice.

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

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de Primăria Orașului Șimleu Silvaniei.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesele pietonale, potrivit importantei şi destinaţiei construcţiei.

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafeţele de drum care trebuie să includă şi gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

Toate căile pietonale vor avea lăţime liberă de minim 1,50 m lăţime. Înălţimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieşirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar şi în condiţii de umiditate;

Pantă 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;

Circulaţii, accese, parcări şi garaje - se va ţine seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 şi normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcţiilor faţă de arterele de circulaţie trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi regimul de aliniere propus.

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

Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii, respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului. Beneficiarul se obliga să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică.

Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate subteran.

Branşamentele vor ţine seamă de condiţiile şi prescripţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi nivelul apelor freatice.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publica se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanţare intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme şi dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcţii pe suprafaţa lor, cu respectarea regulilor de amplasare şi conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma şi dimensiunile sale, precum şi în urma retragerilor fata de aliniament şi limitele laterale şi posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesităţile de prevenire şi stingere a incendiilor, precum şi cu prevederile documentaţiei de urbanism) este apt să primească o construcţie cu o configuraţie în acord cu destinaţia sa.

Principalii factori care influenţează dimensiunile parcelelor sunt:

- condiţiile cadrului natural;
- funcţiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosinţa terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcţiilor pe teren, caracteristic ţesutului urban existent (specificităţi datorate tipologiei localităţii în ceea ce priveşte mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcţiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii şi intervenţii) şi poziţia loturilor şi construcţiilor fata de drumuri;
- posibilităţile de realizare a echipării edilitare.

Lipsa echipării cu reţele de apă şi canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluţii locale (puţuri pentru alimentare cu apă şi bazine etanşe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter porvizoriu până la realizarea reţelelor edilitare publice (nu se aplică în cazul de fată).

Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei fără că diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcţiilor

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

Aspectul exterior al construcţiilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei şi armonizarea noilor construcţii cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălţime, detalii de arhitectură, conformarea acoperişului şi învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism şi în conformitate cu prevederile PUZ.

Împrejmuiri

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

11. UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcţiunea dominanta este cea de locuire.

- **Zona locuire** – Subzona locuinţe individuale si semicolective cu densitate redusa– **L1**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE ZONA DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂŢI

Zona este definită ca o zonă care cuprinde activităţi de locuire. Această destinaţie este în conformitate cu direcţiile dominante de dezvoltare din zonă. Prezentul regulament propune o serie de reglementari urbanistice care vor permite o strategie de dezvoltare urbană într-o zonă importantă a localităţii.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuinţe individuale (în regim izolat, cuplat sau înşiruit, cu respectarea art. 4 din prezentul regulament);
- Locuinţe semi-colective;
- Funcţiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spaţii pentru spectacole, expoziţii, etc), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Cai de acces, parcaje;
- Spaţii plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerţ alimentar, comerţ nealimentar cu mărfuri de folosinţa zilnică;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri)se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în orașul Șimleu Silvaniei;*

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliţi (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	500	12

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții :
  - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
  - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă;
  - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
  - în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
- În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerinţele minimale din anexa nr. 4 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerinţele minimale din anexa nr. 5 la prezentul regulament;
- Pentru locuințe se vor asigura minim 1 loc de parcare

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRLOR

- D+P+1E/P+1+M etaj retras (7,5 m la cornişa/atic);

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente

tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, gânguri, etc.) sau de decorație;

- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerinţele minimale din anexa nr. 6 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de maxim **0.60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m**;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejmuiri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate;

- La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POTmax = 30 %;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUTmax = 0.9;

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (UTR)

U.T.R. - ul este o reprezentare convenţională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifică cu subzonele funcţionale.

Data
IUNIE 2026

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 17:50:04 +03'00'

Întocmit,
arh. Nădășan Carmen
arh. Pop Paul

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 19:43:48 +03'00'

ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR, ÎN FUNCŢIE DE DESTINAŢIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂŢII

1.1 - **Construcţii administrative**
1.1.1 - Sediul Parlamentului
1.1.2 - Sediul Preşedinţiei
1.1.3 - Sediul Guvernului
1.1.4 - Sediul Curţii Supreme de Justiţie
1.1.5 - Sediul Curţii Constituţionale
1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ
1.1.7 - Sedii de ministere
Amplasament: capitala României, în zona centrală
1.1.8 - Sedii de prefecturi
1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale
Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.1.10 - Sedii de primării
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală.
1.1.11 - Sedii de partid - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
- filiale
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii,agenţii, fonduri etc.
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.1.13 - Sedii de birouri
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.

1.2 - Construcţii financiar-bancare
1.2.1 - Sediul Băncii Naţionale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii reşedinţă de judeţ, municipii, oraşe, în zona centrală.
1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central
Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală.
- filiale
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.2.3 - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcţii comerciale

1.3.1 - Comerţ nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial.
1.3.2 - Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier.
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piaţa agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială.
1.3.5 - Comerţ alimentar
Amplasament: în zona de interes commercial.
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentaţie publică
Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement.
- se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului

1.3.7 - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement.
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8 - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului.

1.4 - Construcţii de cult

1.4.1 - Lăcaşe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Mănăstiri
1.4.3 - Schituri
Amplasament: în afara localităţilor.
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire
Amplasament: la marginea localităţii.
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcţii de cultură
1.5.1 - Expoziţii
1.5.2 - Muzee
1.5.3 - Biblioteci
1.5.4 - Cluburi
1.5.5 - Săli de reuniune
1.5.6 - Cazinouri
1.5.7 - Case de cultură
1.5.8 - Centre şi complexe culturale
1.5.9 - Cinematografe
1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi
1.5.11 - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educaţie sau în zona verde.
- este posibilă amplasarea în zonă comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante

1.5.12 - Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcţii de învăţământ
1.6.1 - Învăţământ preşcolar (grădiniţe)
Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m
1.6.2 - Şcoli primare
1.6.3 - Şcoli gimnaziale
1.6.4 - Licee
1.6.5 - Şcoli postliceale
1.6.6 - Şcoli profesionale
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m
1.6.7 - Învăţământ superior
Amplasament: în funcţie de condiţiile şi exigenţele profilului de învăţământ.

1.7 - Construcţii de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăţilor de profil.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (judeţean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive,trafic greu)

1.7.4 - Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.).
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe.
1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii.
1.7.9 - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)
Amplasament: în cadrul unor construcţii publice/locuinţe.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcţii şi amenajări sportive
1.8.1 - Complexuri sportive
1.8.2 – Stadioane
1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi
Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.
1.8.4 - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)
1.8.5 - Patinoare artificiale
Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement
1.8.6 - Poligoane pentru tir
1.8.7 - Popicării
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.
1.9 - Construcţii de agrement
1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii
Amplasament: în cadrul zonei de locuit.
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri
1.9.3 - Scuaruri
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).
1.10 - Construcţii de turism
1.10.1 - Hotel *_*****
1.10.2 - Hotel-apartament *_*****
1.10.3 - Motel *_**
1.10.4 - Vile **_*****
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate
- se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri *_***
Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere
1.10.6 - Cabane categoria *_***
Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
1.10.7 - Campinguri *_****
1.10.8 - Sate de vacanţă **_***

Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - Construcţii de locuinţe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Anexa Nr. 2
la regulament

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%
2.1.2 - Zone comerciale - 85%
2.1.3 - Zone mixte - 70%
2.1.4 - Zone rurale - 30%
2.1.5 - Zone rezidenţiale
- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5
- zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5
- zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente
- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 m2/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcţii de învăţământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 m2/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 m2/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menţionate:
- 25% teren ocupat de construcţii
- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcţii de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5 m2/consultaţie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 m2/copil pentru creşe şi de 40 m2/copil pentru creşele special organizate în patru zone:
- zona ocupată de construcţii;
- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc şi alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii va fi de 20%.

2.2.4 - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:
- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;
- 30% pentru spaţii verzi.

2.2.5 - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specific date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3

la regulament

ORIENTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

3.2 - Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

3.3 - Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcţii de cultură

3.4.1 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale.

3.5 - Construcţii de învăţământ

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcţii de sănătate

3.6.1 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcţii şi amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii;

- plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii vitraţi orientaţi sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite şi acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcţia nord-sud, ţintele fiind amplasate spre nord.

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

3.8 - Construcţii de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcţii de turism

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

3.10 - Construcţiile de locuinţe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

4.1 - Construcţii administrative

4.1.1 - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

• accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
• accesele carosabile pentru personal şi cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
• aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinaţiei şi capacităţii acestora, avându-se în vedere separarea de circulaţia publică.

4.2 - Construcţii financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcţii comerciale

4.3.1 - Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

4.3.2 - În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu reţeaua de circulaţie majoră.

4.5 - Construcţii de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.

4.5.2 - În funcţie de destinaţia construcţiei sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcţii de învăţământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii).

4.7 - Construcţii de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

4.8 - Construcţii şi amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime;
- alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime;
- alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.

4.9 - Construcţii şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

4.10 - Construcţii de turism

4.10.1 - Pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcţii de locuinţe

4.11.1 - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- 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 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi 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 - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.
Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

Anexa Nr. 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.1 - Construcţii administrative

5.1.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

5.2 - Construcţii financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.

5.2.2 - În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

5.3 - Construcţii comerciale

5.3.1 - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 - 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

5.4 - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcţii culturale

5.5.1 - Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:

- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spaţiu de expunere;
- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcţii de învăţământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învăţământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare.

5.7 - Construcţii de sănătate

5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcţii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcţii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcţii de locuinţe

5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

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

5.12 - Construcţii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m2.

5.13 - Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare

Anexa Nr. 6
la regulament

SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

6.1 - Construcţii administrative şi financiar-bancare
6.1.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafaţa terenului.
6.1.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului.
6.1.3 - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.
6.2 - Construcţii comerciale
Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorative şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2 - 5% din suprafaţa totală a terenului.
6.3 - Construcţii de cult
Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
6.4 - Construcţii culturale
Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10 - 20% din suprafaţa totală a terenului.
6.5 - Construcţii de sănătate
6.5.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2/bolnav.
6.5.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m2/copil.
6.6 - Construcţii şi amenajări sportive
Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.
6.7 - Construcţii de turism şi agrement
Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.
6.8 - Construcţii de locuinţe

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

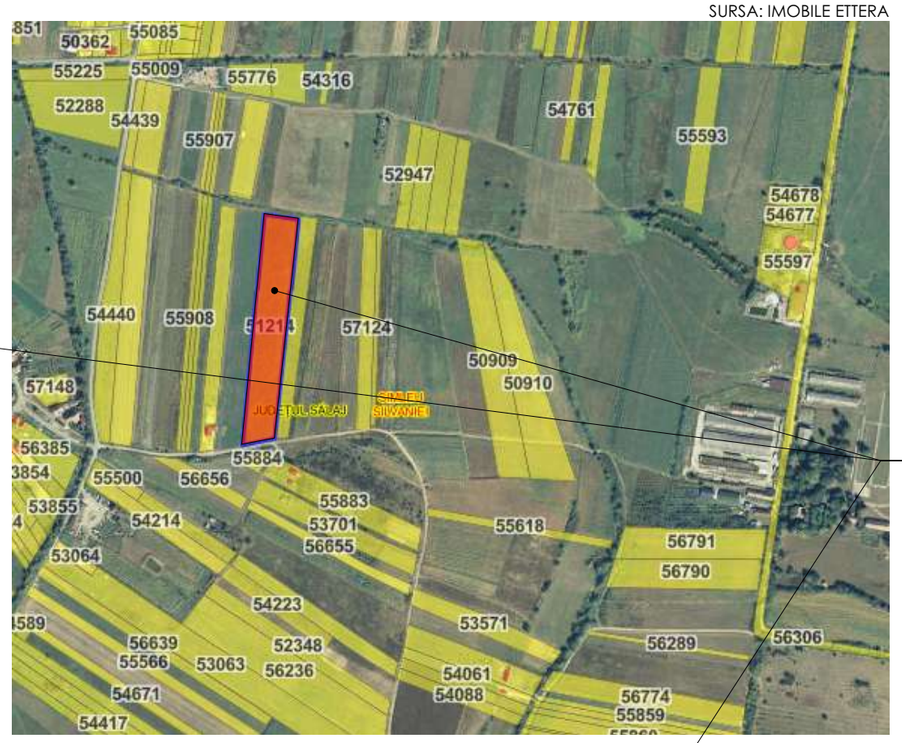
6.9 - Construcţii industriale

Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

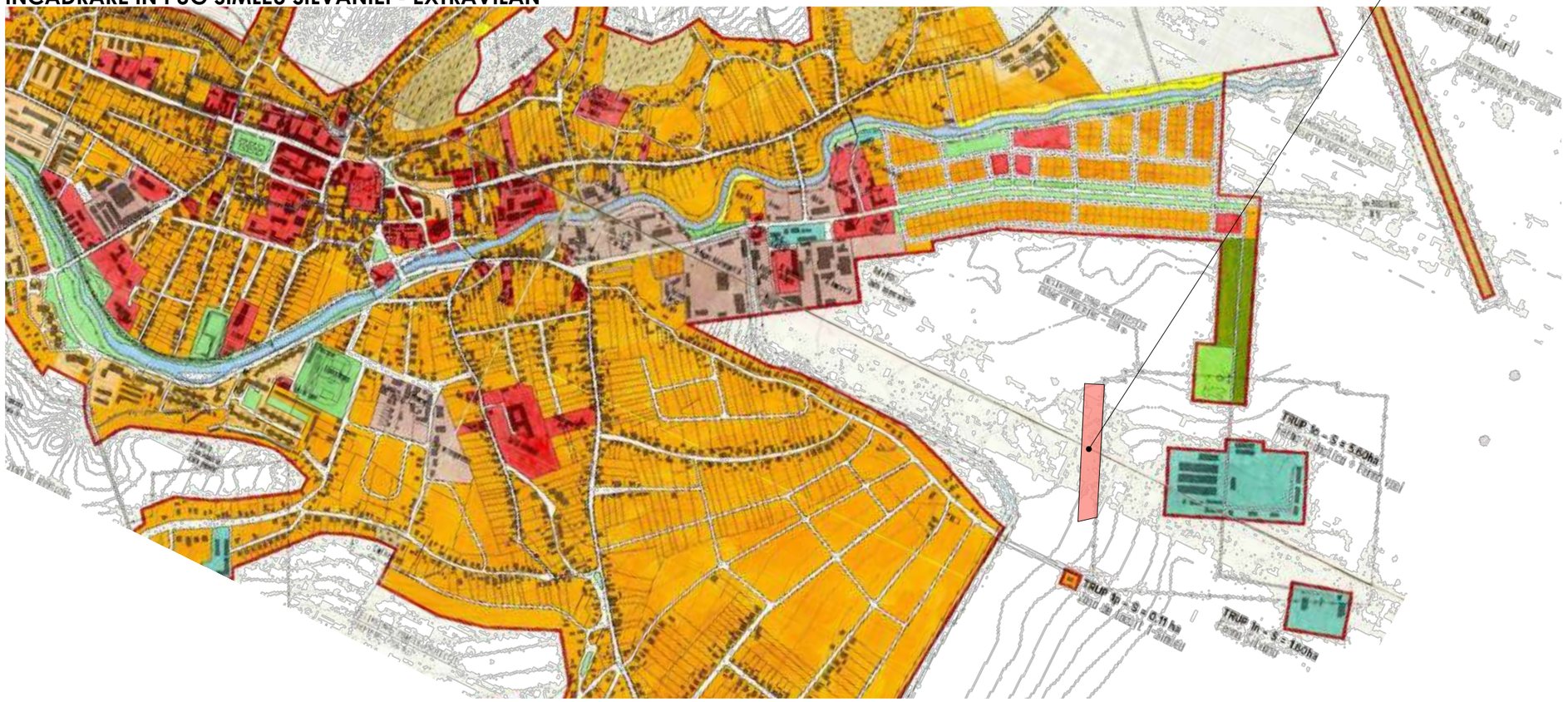
INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS

SURSA: IMOBILE ETTERA



INCADRARE IN PUG SIMLEU SILVANIEI - EXTRAVILAN



LEGENDA

TEREN STUDIAT

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 19:44:42 +03'00'

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:26:46 EEST

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 17:50:52 +03'00'

IMOBIL STUDIAT
BENEFICIAR: RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
ORAS SIMLEU SILVANIEI, JUD. SALAJ
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214
S_{TEREN}=14497 MP

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Matei Basarab, Nr. 198, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

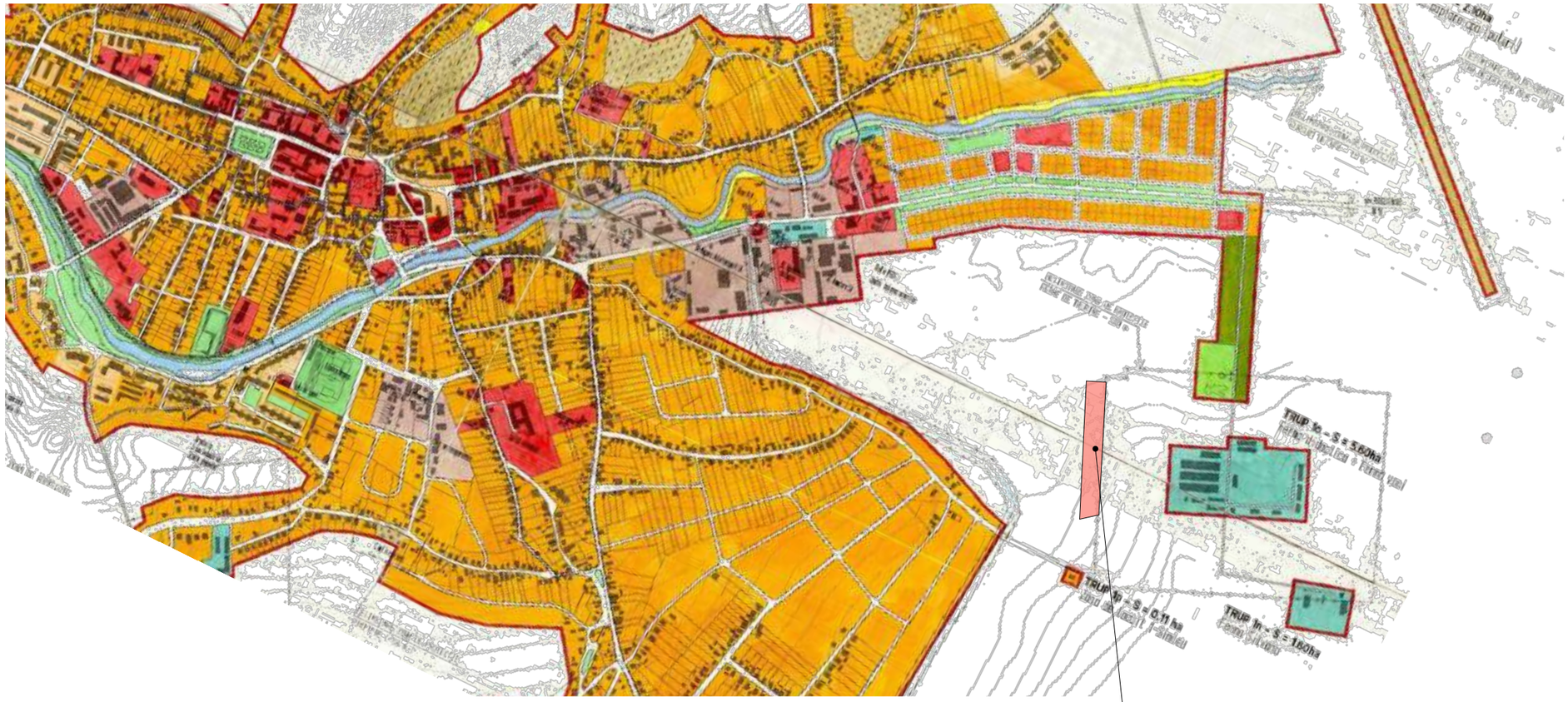
DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:5000	06.2026	U.01	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

INCADRARE IN PUG SIMLEU SILVANIEI - EXTRAVILAN



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
ORAS SIMLEU SILVANIEI, JUD. SALAJ
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214
S_{TEREN}=14497 MP

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA "POROLISSUM" AL JUDETULUI SALAJ
VIZAT
SPRE NESCHIMBARE
Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:26:22 EEST

LEGENDA PUG SIMLEU SILVANIEI

TERENURI CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE (INUNDATII , ALUNECARI)

CONF. PUG ZONA STUDIATA NU SE INCADREAZA IN "TERENURI CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE DATORITA ALUNECARILOR DE TEREN DE INTENSITATE MEDIE-MICA/TASARILOR ACTIVE"
CONF. PUG ZONA STUDIATA NU SE INCADREAZA IN "TERENURI CU INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA RISCULUI DE INUNDARE PRIN REVARSARE, RIDICAREA NIVELULUI PANZEI FREATICE, SCURGERII APELOR DE PE VERSANTI"

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:33:02 +03'00'

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 12:50:57 +03'00'

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Matei Basarab, Nr. 19B, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

HARTA RISC NATURAL LA ALUNECARI DE TEREN/INUNDATII

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	**P.U.Z.**	**1:5000**	**06.2026**	**A.01**	**297 x 420**

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ = 14497 m2
$S_{C\ EXISTENTĂ}$ = 0 m2

P.O.T. EXISTENT: 0 %
C.U.T. EXISTENT: 0

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	638185.223	335225.789	325.250
2	638508.821	335258.526	47.513
3	638501.470	335305.467	307.694
4	638195.716	335270.969	2.533
5	638193.195	335270.722	45.635
S=14497 mp P=728.625m			

AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIARI: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA
Extravilan-ORAȘ ȘIMLEU, JUD. SALAJ
C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214 - 14.497 mp
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT\ PRIN\ PUZ}$ = 14.497 mp

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "HORIA ȘIMU" AL JUDEȚULUI SĂLAJ

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:26:57 EEST

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 19:45:14 +03'00'

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 17:51:34 +03'00'

Nr.cad.56649
Nr.cad. 55908
Nr.cad.55906
Nr.cad.55911
Nr.cad.52511
Nr.cad.52947
Nr.cad.52948
Nr.cad. 55135
Nr.cad. 57124
Nr.cad. 54328
Teren necadastrat/ Teren neconstruit
Teren necadastrat/ Teren neconstruit
Nr.cad. 54328-C1
Anexa gosapodareasca P+E
DRUM VICINAL
Nr.cad.55884

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ
- SUPRAFATA NEAMENAJATA
- 51214 — NUMAR CADASTRAL
- 45.63 m — DISTANTE ORIZONTALE
- CONSTRUCTIE VECINA

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Mohel Basarab, Nr. 198, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT: arh. Nadasan Carmen
SEMNATURA
PROIECTAT: arh. Pop Paul
PROIECTAT: arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	06.2026	U.02	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

BILANȚ TERITORIAL/ REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ =	14497 m2
$S_{C\ EXISTENTĂ}$ =	0 m2
P.O.T. $_{EXISTENT}$:	0 %
C.U.T. $_{EXISTENT}$:	0
P.O.T. $_{max.\ conf.\ L1}$:	30 %
C.U.T. $_{max.conf.\ L1}$:	0.9
Hmax la streasina/cornisa:	7.5 m
Retragere aliniament:	min. 5 m
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 2 m (pe una din laturi)
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 3 m (pe latura opusa)
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai putin de 5 m
Regim de înălțime max.:	D+P+1E / P+1+M
Parcaje:	1 loc/locuinta
Spații verzi:	2mp/locuitor

Functiuni admise:

Locuinte individuale, Locuințe semicolective (în regim izolat, cuplat, înșiruit)

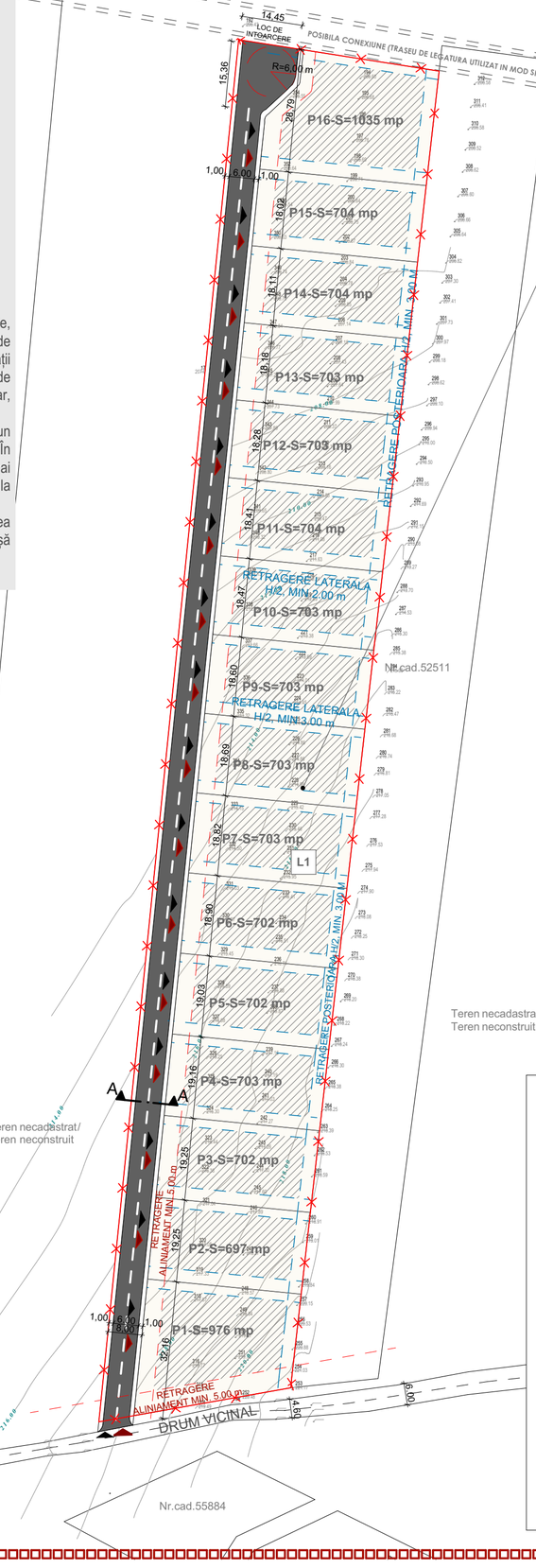
Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces și parcaje; Spații plantate/Parcuri; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. 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 CLADIRILOR: 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).

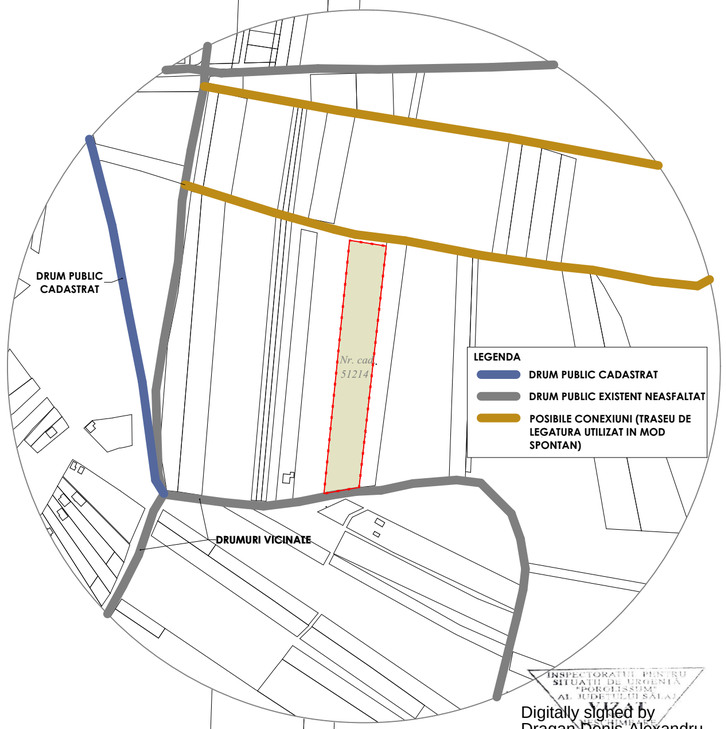
BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	638185.223	335225.789	325.250
2	638508.821	335258.526	47.513
3	638501.470	335305.467	307.694
4	638195.716	335270.969	2.533
5	638193.195	335270.722	45.635
S=14497 mp P=728.625m			



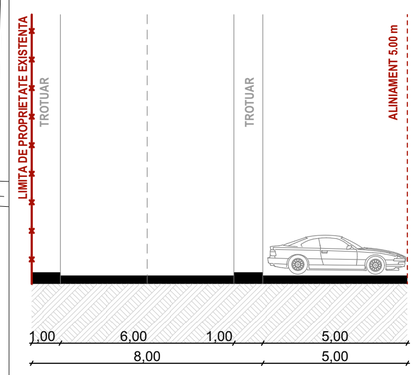
AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIARI: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA
Extravilan-ORAȘ ȘIMLEU, JUD. SALAJ
C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214 - 14.497 mp
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT\ PRIN\ PUZ}$ = 14.497 mp

MEDALION CIRCULATII (EXISTENTE SI POSIBILE CONEXIUNI STRDALE)



PARCELARE PROPUSA - SUPRAFETE
P1= 976 mp
P2=697 mp
P3=702 mp
P4=703 mp
P5=702 mp
P6=702mp
P7=703 mp
P8=703 mp
P9=703 mp
P10=703 mp
P11=704 mp
P12=703 mp
P13=703 mp
P14=704 mp
P15=704 mp
P16=1035 mp

PROFIL STRADAL PROPUS



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- RETRAGERE ALINIAMENT
- LIMITA PUZ
- RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE
- SUPRAFATA EDIFICABIL
- 51214 — NUMAR CADASTRAL
- CONSTRUCTIE VECINA
- 45.63 m — DISTANTE ORIZONTALE
- ACCES AUTO/PIETONAL
- L1 — UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA -PROPUSA
- CIRCULAȚII AUTO PROPUSE

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 19:45:51 +03'00'

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 17:52:12 +03'00'

CONFORM C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214
SUPRAFATA IMOBIL=14497 MP EXTRAVILAN
S_{teren} = 8 670 m²
$S_{teren\ propus\ pentru\ introducere\ in\ intravilan}$ = 8 670 m²

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Mohei Basarab. Nr. 198, Mun. Zalau. Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:27:13 EEST

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	06.2026	U.03	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

335100 335200 335300 335400 335500

638500 638400 638300 638200

N
V E
S

Legenda

- Zona studiata
- Imobile Inscrise in Sistemul Integrat de Cadastru si Carte Funciara
- Margine drum
- Ax drum
- Acces
- Camin apa
- Cismea
- Stalp
- Curbe de nivel (206.000)

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:26:31 EEST

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:49:26 +03'00'

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 280 data 25.09.2025

Consilier Cadastru
Sabau Roxana
Document semnat digital

Roxana-Florica Sabau
Digitally signed by Roxana-Florica Sabau
Date: 2025.09.25 09:28:08 +03'00'

ing. Pop Simina
Seria RO-SJ-F Nr. 0123 Categoria B

POP SIMINA
Digitally signed by POP SIMINA
DN: C=RO, L=Zalau, SN=POP, G=SIMINA, SERIALNUMBER=2035(AES/PS1)4, OID.2.5.4.41=POP SIMINA, CN=POP SIMINA
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.09.04 12:21:08+03'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

VERIFICATOR / EXPERT		SEMNĂTURĂ	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA

POP SIMINA - SPECIALIST IN DOMENIILE CADASTRULUI, GEODEZIEI SI CARTOGRAFIEI IN CATEGORIA B
Zalau, str. Tudor Vladimirescu, nr.15, bl.P19, ap.11, et.2, jud. Salaj
C.U.I 35443574

Beneficiar: Rad Mariu - Alexandru si sotia Rad Diana - Florentina
Adresa: Comuna Plopis, sat Iaz, nr.36 , jud. Salaj

PROIECT NR. 67 /2025

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA 1:1000
Masurat	Ing. Pop Simina		
Desenat	Ing. Pop Simina		DATA 2025
Verificat			

Titlu proiect: Plan topografic suport al documentatiei PUZ in scopul:,,**Intocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducere teren in intravilan si reglementare zona de locuinte cu functiuni complementare.**"

FAZA PUZ

Titlu planșă: PLAN TOPOGRAFIC UAT Simleu Silvaniei

PLANSA NR. 01

PLAN DE SITUATIE
scara 1:000

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:32:48 +03'00'

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:25:17 EEST

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 12:50:09 +03'00'

PRODAN VASILE
Digitally signed by PRODAN VASILE
Date: 2026.07.22 09:06:02 +03'00'

LOC DE INTOARCERE

LOCUINTA INDIVIDUALA P+1

Nr. cad. 52511

Nr.cad.52947

Nr.cad.52948

AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIARI: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA
Extravilan-ORAȘ ȘIMLEU, JUD. SALAJ
C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214 - 14.497 mp
S TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ = 14.497 mp

Nr.cad. 55135

Teren necadastrat

Nr.cad. 57124

Nr.cad. 54328

Teren necadastrat

Nr.cad. 54328-C1

Anexa gosapodareasca P+E

la reteaua de canalizare pluviala Existenta

DRUM

Nr. cad. 55884

LEGENDA:

- Retea canalizare pluviala Ø160/200/250 mm - Propusa
- Refulare statie de pompare PEID Ø75 mm - Propusa
- SP Statie de pompare canalizare pluviala - Propusa
- CR Camin de racord canalizare pluviala - Propus
- CV Camin de vizitare canalizare pluviala - Propus
- GS Gura de scurgere - Propusa

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Matei Basarab, Nr. 19B, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Prodan Vasile	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Canalizare pluviala

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	08.2025	CP01	420 x 570

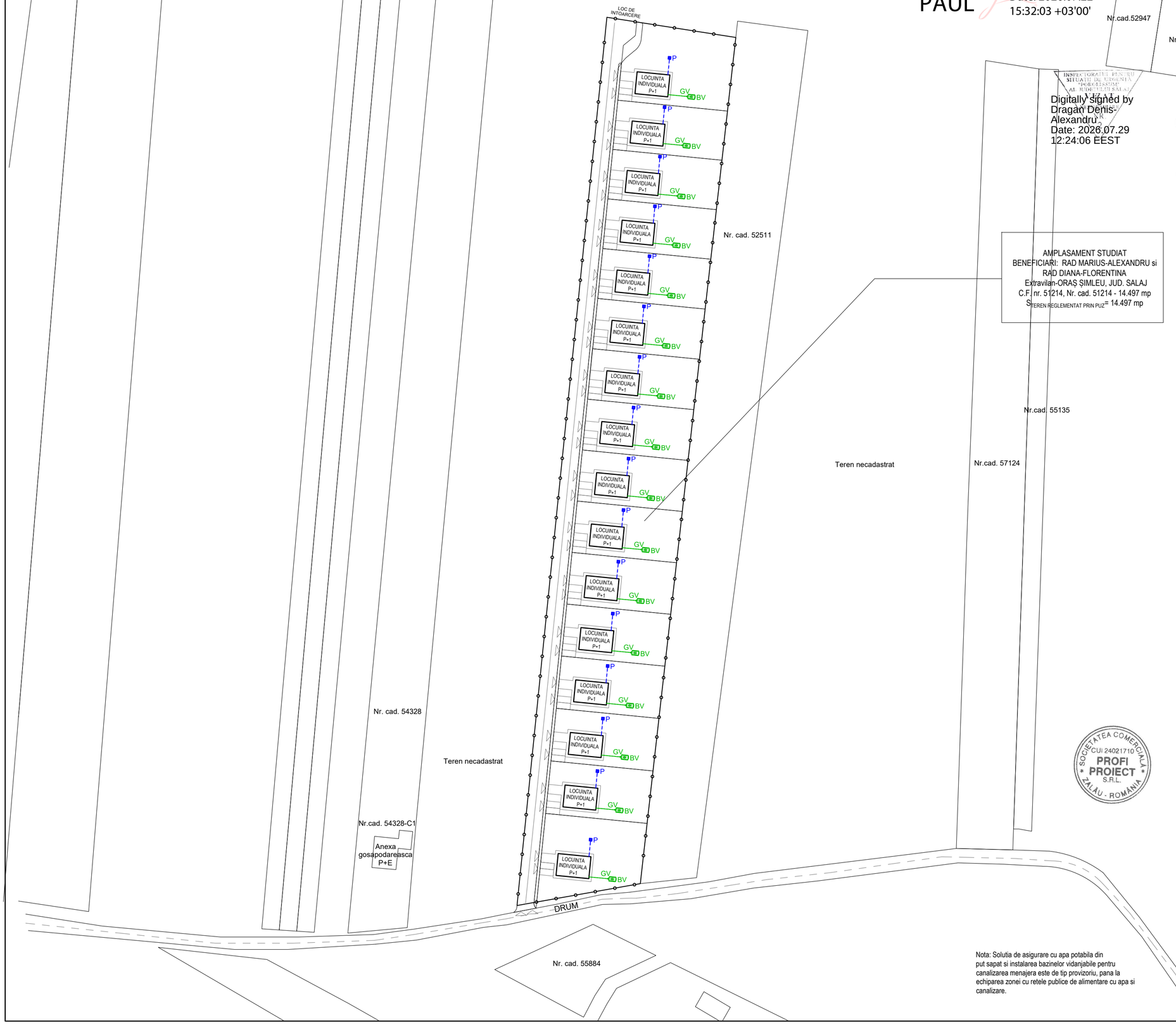
PLAN DE SITUATIE
scara 1:000

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:32:03 +03'00'

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:06 EEST

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 12:41:28 +03'00'

PRODAN VASILE
Digitally signed by PRODAN VASILE
Date: 2026.07.22 09:05:43 +03'00'



LEGENDA:

- Racord alimentare cu apa PEID Ø32 mm- Propus
- P — Put sapat de mica adancime - Propus
- Racord canalizare PVC Ø110/125 - Propus
- BV — Bazin etans vidanjabil V=5 mc - Propus
- GV — Gura de vizitare

Nota: Solutia de asigurare cu apa potabila din put sapat si instalarea bazinelor vidanjabile pentru canalizarea menajera este de tip provizoriu, pana la echiparea zonei cu retele publice de alimentare cu apa si canalizare.

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Matei Basarab, Nr. 198, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Prodan Vasile	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu apa si canalizare

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	**P.U.Z.**	**1:1000**	**08.2025**	**AC01**	**420 x 570**

PLAN DE SITUATIE
scara 1:000

POP PAUL
Digitally signed by POP PAUL
Date: 2026.07.22 15:32:34 +03'00'

Digitally signed by Dragan Denis-Alexandru
Date: 2026.07.29 12:24:24 EEST

Carmen-Mariana Nadasan
Digitally signed by Carmen-Mariana Nadasan
Date: 2026.07.22 12:49:01 +03'00'

Electrician autorizat ANRE
Gradul si tipul: IIA, IIB
Adeverinta nr. 201710439/2017
Digitally signed by Vasile Prodan
Date: 2026.07.22 09:06:15 +03'00'

LOC DE INTOARCERE
2x SP
fdcp 5
fdcp 4
fdcp 4
fdcp 4
LOCUINTA INDIVIDUALA P+1

Nr. cad. 52511
Nr.cad.52947
Nr.cad.52948
Nr.cad. 55135
Teren necadastrat
Nr.cad. 57124
Nr.cad. 54328
Teren necadastrat
Nr.cad. 54328-C1
Anexa gosapodareasca P+E
Nr. cad. 55884
DRUM
FD E2+6
de la reteaua electrica publica EXISTENTA

AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIARI: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA
Extravilan-ORAȘ ȘIMLEU, JUD. SALAJ
C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214 - 14.497 mp
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT\ PRIN\ PUZ}$ = 14.497 mp

LEGENDA:

FD E2+6	Firida de distributie E2+6 - Propusa
fdcp	Firida de distributie, contorizare si protectie cu 4 contoare de energie electrica
	Linie electrica de joasa tensiune - Propusa
	Racord electric subteran - Propus

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Matei Basarab, Nr. 19B, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Prodan Vasile	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu energie electrica

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	08.2025	AE01	420 x 570

AVIZ

Nr.124 din 31.03.2026

1.În temeiul dispoziţiilor art. 47[1] alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, şi al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii şi dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea şi eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 303/11.02.2026, înregistrată la Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale cu nr. 257432/18.02.2025

În baza următoarelor documente:

1.Cererea nr. 2/04.02.2026 a beneficiarilor RAD MARIUS şi RAD DIANA, cu domiciliul în Sat Iaz, Comuna Plopiș, nr. 36, Județul Sălaj;
2.Certificatul de urbanism nr. 45/07.04.2025 emis de către Primăria Orașului Șimleu Silvanei, Județul Sălaj;
3.Studiul urbanistic PUZ şi regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic şi agrochimic nr. 269/26.09.2025 întocmit de oficiul de studii pedologice şi agrochimice Sălaj;
5.Avizul tehnic nr. 187/25.08.2025 pentru amplasarea construcţiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătăţiri funciare, eliberat de Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare Sălaj;
6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 2/06.02.2026, întocmit de reprezentanţii Direcţiei pentru Agricultură Județeană Sălaj;
7.Nota de calcul nr. 2/06.02.2026, privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcţia pentru Agricultură Județeană Sălaj.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiţii:" Întocmire PUZ pentru introducere teren în intravilan şi reglementare zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare", de către beneficiarii RAD MARIUS şi RAD DIANA, în suprafaţă de 14.497,00 mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în CF nr. 51214, număr cadastral 51214, clasa a IV a de calitate, teren liber de construcţii, situat în extravilanul Orașului Șimleu Silvanei, Județul Sălaj

Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafaţă de 14.497,00 mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în CF nr. 51214, număr cadastral 51214, clasa a IV a de calitate, teren liber de construcţii, situat în extravilanul Orașului Șimleu Silvanei, Județul Sălaj

Prezentul act administrativ se poate contesta în condiţiile şi termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

La elaborarea documentaţiei tehnico - economice pentru realizarea investiţiei, se vor respecta prevederile:

Bulevardul Carol I, nr.2-4, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 021 307 24 01,
secretariat.difff@madr.ro; www.madr.ro

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiţie amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcţiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafeţele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze şi să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcţia pentru Agricultură a Judeţului Sălaj în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

Beneficiarul investiţiei va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile şi culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentaţie, prin depozitarea de materiale ori deşeuri de pietriş, moloz, nisip, prefabricate, construcţii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie şi altele asemenea.

Beneficiarul investiţiei va respecta condiţiile şi recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 45/07.04.2025 emis de către Primăria Oraşului Şimleu Silvanei, Judeţul Sălaj, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiţiei va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum şi măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producţie şi prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul şi proiectantul/elaboratorul documentaţiei tehnice răspund pentru corectitudinea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentaţia transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenţie, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menţionat în documentaţie, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz îşi încetează aplicabilitatea la data la care autorităţile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3.Prezentul aviz îşi încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

4.Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale nu va fi ţinut răspunzător pentru investiţia în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafeţele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptăţite sau al altor litigii.

Director,

Elena FILIP

Bulevardul Carol I, nr.2-4, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 021 307 24 01,
secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

Direcţia Judeţeană de Mediu Sălaj

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE A PLANULUI

Nr. 6 din 09.03.2026

Ca urmare a notificării adresate de **Rad Marius-Alexandru şi soţia Rad Diana-Florentina**, cu domiciliul în Judeţul Sălaj, comuna Plopiş, satul Iaz, nr. 36, privind planul: ***„Întocmire Plan urbanistic Zonal(PUZ) pentru introducere teren în intravilan şi reglementare zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare"***, amplasament: judeţul Sălaj, oraşul Şimleu Silvaniei, f.n., extravilan, înregistrată la D.J.M. Sălaj cu nr. 7013 din 08.09.2025 şi completări înregistrate cu nr. 1426 din 20.02.2025, în baza:

- Hotărârii Guvernului nr. 43/2020 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor;
- H.G. nr. 311/2025 privind organizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Mediu şi Arii Protejate
- Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe cu modificările şi completările ulterioare;

D.J.M. Sălaj:

- având în vedere prevederile art. 5, alin, 3. litera a) şi a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe cu modificările şi completările ulterioare;
- ca urmare a consultării autorităţilor publice reprezentante în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 25.09.2025,
- urmare a informării publicului prin anunţuri repetate şi în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide:

Planul: *„Întocmire Plan urbanistic Zonal(PUZ) pentru introducere teren în intravilan şi reglementare zonă de locuinţe cu funcţiuni complementare"*, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată şi se adoptă fără aviz de mediu.

Terenul studiat, în suprafaţă de 14.497 mp, este situat în extravilanul UAT Şimleu Silvaniei şi este proprietate privată a beneficiarilor.
Prin PUZ se doreşte introducerea terenului în intravilan şi reglementarea unei zone de locuinţe cu funcţiuni complementare. PUZ-ul va stabili reglementările specifice pentru zona studiată, funcţiunile permise în această zonă, împărţirea terenurilor în zone funcţionale şi compatibilitatea dintre acestea, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de construibilitate a terenului, reglementarea indicilor constructivi şi a indicatorilor urbanistici - regimul de înălţime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile, propunerea infrastructurii tehnico - edilitare.
Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: proprietate privată;
- la sud: drum vicinal;
- la vest : proprietate privată;
- la est: proprietate privată;

Accesul pe amplasament studiat se va realiza din drumul de interes local, care face legătura cu drumul național DN1H.
Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul amplasamentului.
documentației care prevede:

- introducere teren (S=14497 mp) în intravilanul orașului Șimleu Silvaniei;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea (16 locuințe individuale);
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximali: $POT_{max.}$=30 %, $CUT_{max.}$=0,9 mp Adc/mp teren;
- Regim maxim de înălțime conform planșei reglementări urbanistice - propunere mobilare urbanistică : D+P+1E/P+1+M/Er
- organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare;
- realizare rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială;
- realizare spații verzi;
- punct gospodăresc pentru toate parcelele;

Bilanț teritorial:

ZONE FUNCȚIONALE		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă aferentă construcțiilor	0	0	1536	10,59
2.	Zonă de circulații (trotuare, alei pietonale și auto)	0	0	3394	23,41
3.	Spații verzi	0	0	9567	66
4.	Zonă teren neamenajat	14497	100	-	-
TOTAL teritoriu zonă studiată		**14497**	**100**	**14497**	**100**

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. sj - 40 din **2.12.2025, emis de** Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj :
Amplasament: extravilanul orașului Șimleu Silvaniei; cursuri de apă cadastrate: r. Crasna (II-2.000.00.00.00.0) și p. Bic (II-2.011.00.00.00.0).
Corp de apă:
-de suprafață: RORW2.2_B2A, Crasna-av.ac. Vârșolț-polder Moftin;
-subteran: freatic- ROSO07, r. Crasna, lunca și terasele; de adâncime-ROCR08, Arad-Oradea-Satu Mare.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse, temporar, **cerința de apă** $Q_{zi\ max.}$=8,08 mc/zi (0, 09 l/s), va fi asigurată din sursă subterană (fiecare imobil va avea un puț săpat de mică adâncime), până la extinderea rețelelor publice de alimentare cu apă și racordarea construcțiilor la acestea, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele uzate menajere, $Q_{uz.zi\ max.}$=6,46 mc/zi, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar, racordată la bazine vidanjabile (fiecare imobil va avea un bazin vidanjabil propriu cu V=10 mc), până la extinderea rețelelor publice de canalizare menajeră și racordarea construcțiilor la acestea, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse gravitațional spre o stație de pompare, iar apoi, prin pompare, vor fi descărcate în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă, cu acordul administratorului rețelei publice de canalizare pluvială.

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile etanșe, respectiv în rețeaua de canalizare menajeră proiectată, ulterior descărcate într-o stație de epurare/rețele publice de canalizare menajeră, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005 pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Bic, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001).

Inundabilitatea amplasamentului - conform hărților de hazard și risc la inundații, o parte din terenul pe care se va realiza investiția este situat în zona inundabilă a r. Crasna și p. Bic, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1 %.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

Întrucât, o parte din amplasamentul studiat prin PUZ este situat în zona inundabilă a cursurilor de apă r. Crasna și p. Bic, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, conform hărților de hazard la inundații, anterior obținerii avizului de gospodărire a apelor, veți solicita și obține avizul de amplasament, pe baza unei documentații întocmite conform Ordinului nr. 2/2006 al Ministerul Mediului și Gospodăririi Apelor, în baza căruia veți putea realiza lucrările pentru asigurarea protecției împotriva inundațiilor.

După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire, pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele, este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmită de un proiectant certificat de către Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, care să respecte normativul de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor, conform prevederilor legale în vigoare; documentația tehnică va cuprinde în mod obligatoriu și Studiul hidrogeologic pentru sursa de alimentare cu apă din subteran, expertizat de INHGA București.

Riscul pentru eventualele pagube datorate apelor revine în exclusivitate titularului de investiții, fiind răspunzător de luarea măsurilor pentru apărarea construcțiilor împotriva efectelor distructive ale apelor.

Criteriile pentru determinarea efectelor semificative potențiale asupra mediului au vizat caracteristicile planului și caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată, astfel:

1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul studiat se află situat în extravilanul UAT Șimleu Silvaniei. Terenul are o suprafață totală de 14497 mp, conform extrasului CF nr. 51214. PUZ-ul va respecta prevederile P.U.G. al orașului Șimleu Silvaniei. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se stabilesc reglementările tehnice privind modul de utilizare al terenului, amplasarea construcțiilor, a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată. PUZ-ul va stabili reglementările specifice pentru zona studiată, funcțiunile permise în această zonă, împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea, organizarea urbanistic- arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de construibilitate a terenului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

- amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: planul promovează investițiile de dezvoltare în zonă și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Principalele măsuri propuse în scopul protecției mediului sunt:

- factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto și arderea combustibilului pentru asigurarea încălzirii spațiale, iar efectele posibile asupra aerului vor fi punctuale. Activitățile propuse nu vor genera poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea aerului;
- *factorul de mediu sol:* poate fi afectat prin depozitări necontrolate de deșeuri. Prin respectarea prevederilor legislației de mediu în vigoare privind modul de depozitare pentru toate categoriile de deșeuri colectate și generate, efectele negative asupra factorului de mediu sol vor fi reduse;
- *depozitarea controlată a deșeurilor:* depozitarea deșeurilor menajere se va face în punct gospodăresc, amenajat corespunzător, urmând a fi colectate, transportate și depozitate de către compania de salubritate autorizată;
- *flora și fauna:* activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei;
- *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:* - planul va respecta la implementare legislația națională și comunitară de mediu, în vigoare, în ceea ce privește probleme de mediu și protecția acestuia.

e) Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* - în condițiile în care implementarea se va face cu respectarea legislației de mediu în vigoare, nu se identifică efecte negative asupra factorilor de mediu;

b) natura cumulativă a efectelor -PUZ nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe;

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este de natură să producă un efect transfrontier;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor - Prin soluții constructive corespunzătoare adoptate la realizarea investiției și prin respectarea tuturor măsurilor impuse în desfășurarea activității nu se va produce un impact semnificativ asupra sănătății populației și mediului. S-a obținut Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 14 din 22.01.2025, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

e) mărimea și spațialitatea efectelor(zona geografică și mărimea populației potential afectate)- efectele generate de plan sunt de mică amploare raportate la suprafața studiată;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Cetificatul de Urbanism;
- Respectarea avizului de de gospodărire a Apelor nr. SJ-40 din 02.12.2025;
- Se va notifica D.J.M. Sălaj în situația în care intervin modificări de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Prezenta Decizie nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.
- Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziție autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media(publicații ziar - "Graiul Sălajului" din 02.09.2025 și 05.09.2025); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular- ziar " Graiul Sălajului" din 18.02.2026 și pe site-ul DJM Sălaj în data de 25.09.2025.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului, dacă nu intervin modificări ale acesteia.

Pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor prevăzute se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Director,

Dana - Camelia NOJE

Șef Serviciu Reglementări
ing. Gizella BALINT

Întocmit
ing. Claudia SANDOR

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. SJ - 40 din 2.12.2025

privind: **Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare,**
oraș Șimleu Silvaniei, județul Sălaj

Cod cadastral: II-2.000.00.00.00.0
II-2.011.00.00.00.0

I. Date generale

Beneficiar: RAD Marius-Alexandru și soția RAD Diana-Florentina, sat. Iaz, nr. 36, com. Plopiș jud. Sălaj.

Proiectant general: Atelier Contrast2 SRL, str. Matei Basarab, nr. 19 B, mun. Zalău, jud. Sălaj.

Proiectant de specialitate: PROEXMIN SRL, str. Careiului, nr. 17, mun. Zalău, Certificat de atestare MMAP nr. 160/2022.

Amplasament: extravilanul orașului Șimleu Silvaniei; cursuri de apă cadastrate: r. Crasna (II-2.000.00.00.00.0) și p. Bic (II-2.011.00.00.00.0).

Corp de apă:

-de suprafață: RORW2.2_B2A, Crasna-av.ac. Vârșolț-polder Moftin;

-subteran: freatic- ROSO07, r. Crasna, lunca și terasele; de adâncime-ROCR08, Arad-Oradea-Satu Mare.

II. Necesitatea și oportunitatea investiției

Conform PUG Șimleu Silvaniei, amplasamentul studiat se află situat în extravilanul UAT Șimleu Silvaniei. Terenul are o suprafață totală de 14497 mp, conform extrasului CF nr. 51214, are categoria de folosință arabil și este proprietate privată a beneficiarilor.

Prin prezentul PUZ se urmărește introducerea terenului în intravilan și reglementarea unei zone de locuințe (locuințe individuale; locuințe semicolective cu acces din exterior) cu funcțiuni complementare zonei de locuire (servicii medicale, juridice, culturale, de cult, de învățământ, turistice, de ocrotire socială, societăți, etc; căi de acces, parcaje, spații verzi, comerț, ș.a.). PUZ va stabili reglementările specifice pentru zona studiată, funcțiunile permise în această zonă, împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea, organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse, reglementarea gradului de construibilitate a terenului, reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici - regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, propunerea infrastructurii tehnico - edilitare.

Adresa de corespondență
str. Corneliu Coposu, nr.91, C.P. 450141, Zalău, jud. Sălaj
Tel./Fax: +40 260 612 350
Fax: +40 260 616 970
Email: sgasi@dast.rowater.ro

A.N. „APELE ROMÂNE"
A.B.A. „S-T" CLUJ-NAPOCA
S.G.A. SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PUZ va respecta prevederile PUG al orașului Șimleu Silvaniei. Conform *Regulamentului Local de Urbanism* aferent PUZ se stabilesc reglementările tehnice privind modul de utilizare al terenului, amplasarea construcțiilor, a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată.

III. Elemente de coordonare și cooperare

Obiectivul este o investiție nouă și nu a fost reglementat anterior din punct de vedere al gospodăririi apelor. Pentru obiectivul propus au fost emise:

-*Certificat de urbanism nr. 45 din 07.04.2025, de către* Primăria orașului Șimleu Silvaniei;

-*Aviz de oportunitate nr. 5 din 10.06.2025, de* Consiliul Județean Sălaj.

Conform STAS nr. 4273/1983, lucrările sunt încadrate în clasa a IV-a de importanță.

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintate și înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj cu nr. 4652/12.11.2025, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a bazinului hidrografic Someș-Tisa, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 400/2005, privind aprobarea OUG nr. 73/2005, pentru modificarea și completarea OUG nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale ,,Apele Române" și ale Ordinului ministrului apelor și pădurilor nr. 828/04.07.2019, privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: **Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare,**
oraș Șimleu Silvaniei, județul Sălaj

conform documentației care prevede:

- **introducere teren (S=14497 mp) în intravilanul orașului Șimleu Silvaniei;**
- **stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei;**
- **împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea (16 locuințe individuale, cca. 48 persoane);**
- **stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:** $POT_{max.}$=30 %, $CUT_{max.}$=0,9 mp Adc/mp teren;
- **organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse;**
- **rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;**
- **bilanț teritorial:**

	ZONE FUNCȚIONALE	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă aferentă construcțiilor	0	0	1536	10,59
2.	Zonă de circulații (trotuare, alei pietonale și auto)	0	0	3394	23,41
3.	Spații verzi	0	0	9567	66
4.	Zonă teren neamenajat	14497	100	-	-
	TOTAL teritoriu zonă studiată	**14497**	**100**	**14497**	**100**

- **propunerea infrastructurii tehnico - edilitare;**
- **realizare rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială;**

A.N. „APELE ROMÂNE"
A.B.A. „S - T" CLUJ-NAPOCA
S.G.A. SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- **realizare spații verzi;**
- **realizare căi de acces, parcări;** accesul se va realiza dintr-un drum de interes local, care face legătura cu DN 1 H.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse, temporar, **cerința de apă** $Q_{zi\ max.}$=8,08 mc/zi (0, 09 l/s), va fi asigurată din sursă subterană (fiecare imobil va avea un puț săpat de mică adâncime), până la extinderea rețelelor publice de alimentare cu apă și racordarea construcțiilor la acestea, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele uzate menajere, $Q_{uz.zi\ max.}$=6,46 mc/zi, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, temporar, racordată la bazine vidanjabile (fiecare imobil va avea un bazin vidanjabil propriu cu V=10 mc), până la extinderea rețelelor publice de canalizare menajeră și racordarea construcțiilor la acestea, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială nouă prevăzută cu guri de scurgere și cămine de vizitare, conduse gravitațional spre o stație de pompare, iar apoi, prin pompare, vor fi descărcate în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă, cu acordul administratorului rețelei publice de canalizare pluvială.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în bazine vidanjabile etanșe, respectiv în rețeaua de canalizare menajeră proiectată, ulterior descărcate într-o stație de epurare/rețele publice de canalizare menajeră, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005 pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială existentă în zonă, cu descărcare finală în cursul de apă p. Bic, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001).

Inundabilitatea amplasamentului - conform hărților de hazard și risc la inundații, o parte din terenul pe care se va realiza investiția este situat în zona inundabilă a r. Crasna și p. Bic, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1 %.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

Întrucât, **o parte din amplasamentul studiat prin PUZ este situat în zona inundabilă a cursurilor de apă r. Crasna și p. Bic, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%,** conform hărților de hazard la inundații, **anterior obținerii avizului de gospodărire a apelor, veți solicita și obține avizul de amplasament,** pe baza unei documentații întocmite conform Ordinului nr. 2/2006 al Ministerul Mediului și Gospodăririi Apelor, în baza căruia veți putea realiza lucrările pentru asigurarea protecției împotriva inundațiilor.

După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire, **pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele,** este necesară obținerea **avizului de gospodărire a apelor,** pe baza unei documentații tehnice întocmită de un proiectant certificat de către Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, care să respecte normativul de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor, conform prevederilor legale în vigoare; **documentația tehnică va cuprinde în mod obligatoriu și *Studiul hidrogeologic pentru sursa de alimentare cu apă din subteran*, expertizat de INHGA București.**

A.N. „APELE ROMÂNE"
A.B.A. „S-T" CLUJ-NAPOCA
S.G.A. SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Riscul pentru eventualele pagube datorate apelor revine în exclusivitate titularului de investiții, fiind răspunzător de luarea măsurilor pentru apărarea construcțiilor împotriva efectelor distructive ale apelor.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage după sine răspunderea administrativă, după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, în cazul producerii de prejudicii persoanelor fizice și/sau juridice.

Responsabilitatea proiectării și dimensionării lucrărilor propuse prezentate în documentația tehnică revine proiectantului; datele și informațiile cuprinse în documentația tehnică sunt asumate de către beneficiar.

Un exemplar din documentație, ștampilat și vizat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR,
ing. Cristian CRIȘAN

Inginer șef,
ing. Dumitru GORGAN

Șef Serviciu GRRA,
ing. Gabriela SPINEAN

Întocmit,
Serviciu GRRA,
ing. Florica-Maria COSTINAȘ

A.N. „APELE ROMÂNE"
A.B.A. „S-T" CLUJ-NAPOCA
S.G.A. SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

NEOGAS GRID

T: 031 690 46 85 WWW.NEOGAS.RO

NEOGAS GRID S.A. J2007001918406
BUCURESTI, SECTORUL 1,
STR. VASILE ALECSANDRI, Nr. 4,
STR. CONSTANTIN DANIEL NR.11,
CLADIREA A, ZONA 1, ETAJ 2

Catre,

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
SAT IAZ COMUNA PLOPIS, STR. -, NR. 36, JUD. SALAJ

Stimate Solicitant / Beneficiar

Urmarea cererii dumneavoastra inregistrata cu nr. 421 / 22.08.2025, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament pentru autorizarea lucrarilor de:

"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
amplasament situat in loc. SIMLEU SILVANIEI, STR. -, NR. FN EXTRAVILAN, SUPRAFATA 14497 MP, JUD. SALAJ, EXTRAS CF NR. 51214, CU NR. CAD. 51214.
va transmitem urmatoarele:

1. Pe planul /planurile de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie al gazelor naturale aflate in operarea societatii noastre.
2. Traseul exact al conductelor si bransamentelor poate fi identificat in teren numai in prezenta reprezentantilor societatii noastre.
3. Intrucat lucrarile propuse **pot afecta** sistemul de distributie a gazelor naturale se emite:

AVIZ FAVORABIL
Nr. 433 / 28.08.2025

conditionat de respectarea urmatoarelor masuri generale de siguranta:

1. La intocmirea documentatiei se vor respecta **N.T.P.E.E. – 2018** si Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr 123 / 2012 cu modificarile si completarile ulterioare.
2. Lucrarile care ar necesita:

- inlocuirea partilor componente ale ale sistemului de distributie ca urmarea activitatilor desfasurate;

- devieri de traseu ale retelelor de gaze ca urmarea conditiilor tehnice tehnice impuse de realizarea obiectivului solicitat

T: 031 690 46 85 WWW.NEOGAS.RO

NEOGAS GRID S.A. J2007001918406
BUCURESTI, SECTORUL 1,
STR. VASILE ALECSANDRI, Nr. 4,
STR. CONSTANTIN DANIEL NR.11,
CLADIREA A, ZONA 1, ETAJ 2

se vor face in baza unui Contract de prestari servicii pentru proiectare si executie intre societatea noastra si beneficiarul lucrarii; valoarea contractului va fi stabilita in baza unui deviz de lucrari.

3. Lucrarile de sapatura si umplutura in vecinatatea conductelor de gaze la o distanta mai mica de 2 m, se vor executa manual, cu atentie pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora.

4. In situatia unor eventuale deteriorari ale partilor componente ale sistemului de distributie al gazelor naturale, constructorul va suporta in totalitate costurile generate de lucrarile de intreruperi, reparatii si repunere in functiune in conditii de siguranta.

5. Orice avarie a conductelor de gaze trebuie anuntata imediat la numerele de telefon _____ , _____.

In cazul in care nu veti respecta conditiile impuse, veti suporta consecintele Legislatiei in vigoare, societatea noastra fiind exonerata de orice raspundere in cazul producerii de accidente.

Valoarea avizului este de 0.00 lei fara TVA.

Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru amplasamentul propus, conform planului / planurilor anexate si impreuna cu Certificatul de urbanism nr. 045 / 07.04.2025 emis de PRIMARIA ORASUL SIMLEU SILVANIEI.

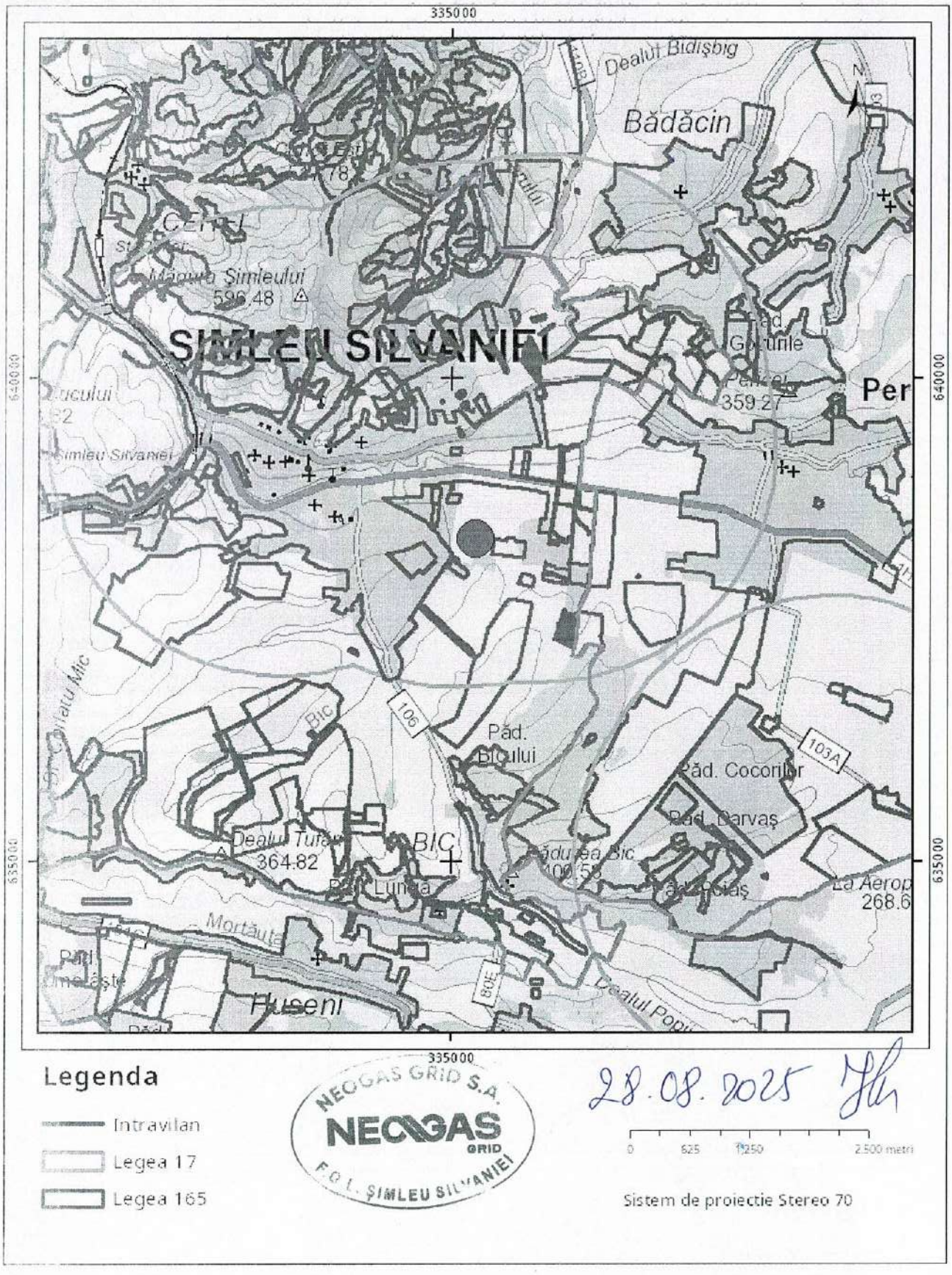
Valabilitatea avizului se extinde pe durata valabilitatii Autorizatiei de Construire, in situatia in care aceasta a fost obtinuta inainte de expirarea termenului de valabilitate a avizului.

Va atentionam ca la aparitia unor accidente ulterioare (avarii, explozii, ...) pe sistemul de distributie gaze naturale din zona pe care s-au realizat lucrarile mentionate mai sus, cauzate de neglijente in executie, beneficiarul si executantul acestor lucrari sunt direct raspunzatori.

Sef FOL SIMLEU SILVANIEI
POPA LUMINITA

NEOGAS GRID S.A. NEOGAS GRID F.O.L. SIMLEU SILVANIEI

Plan de **ansamblu**



Sarcini **tehnice** (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☑

Semnat electronic

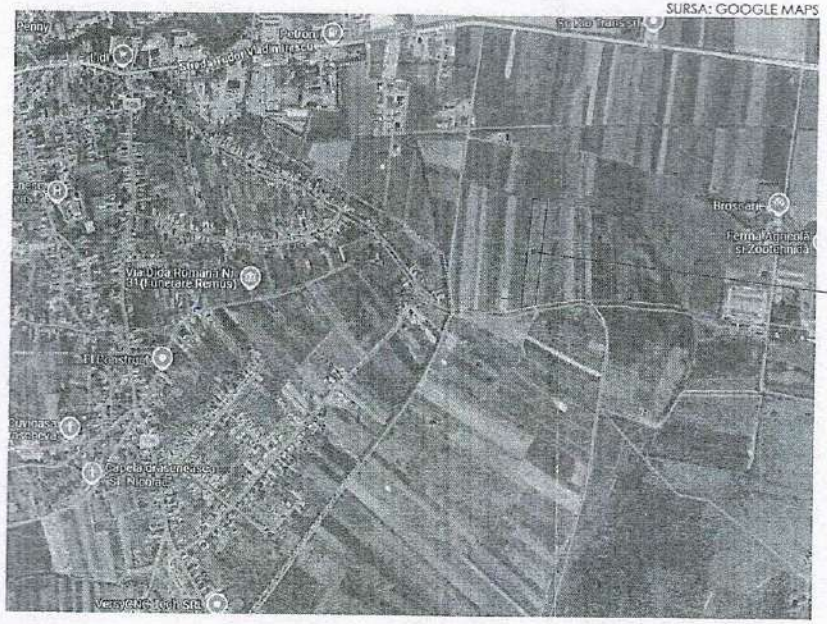
Ultima actualizare a geometriei: 05-12-2024
Data și ora generării: 30-05-2025 15:06

NEOGAS GRID S.A.
NEOGAS GRID
F.O.L. SIMLEU SILVANIEI

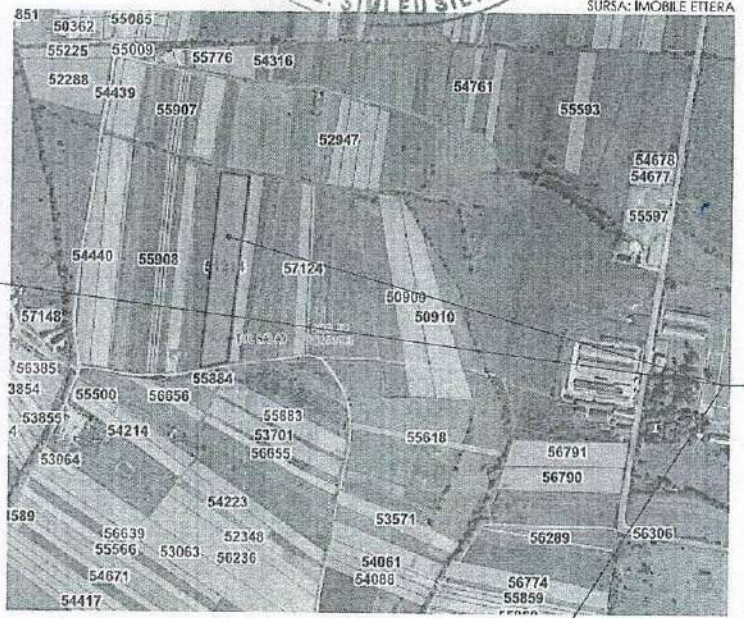
28.08.2025

INCADRARE IN ZONA

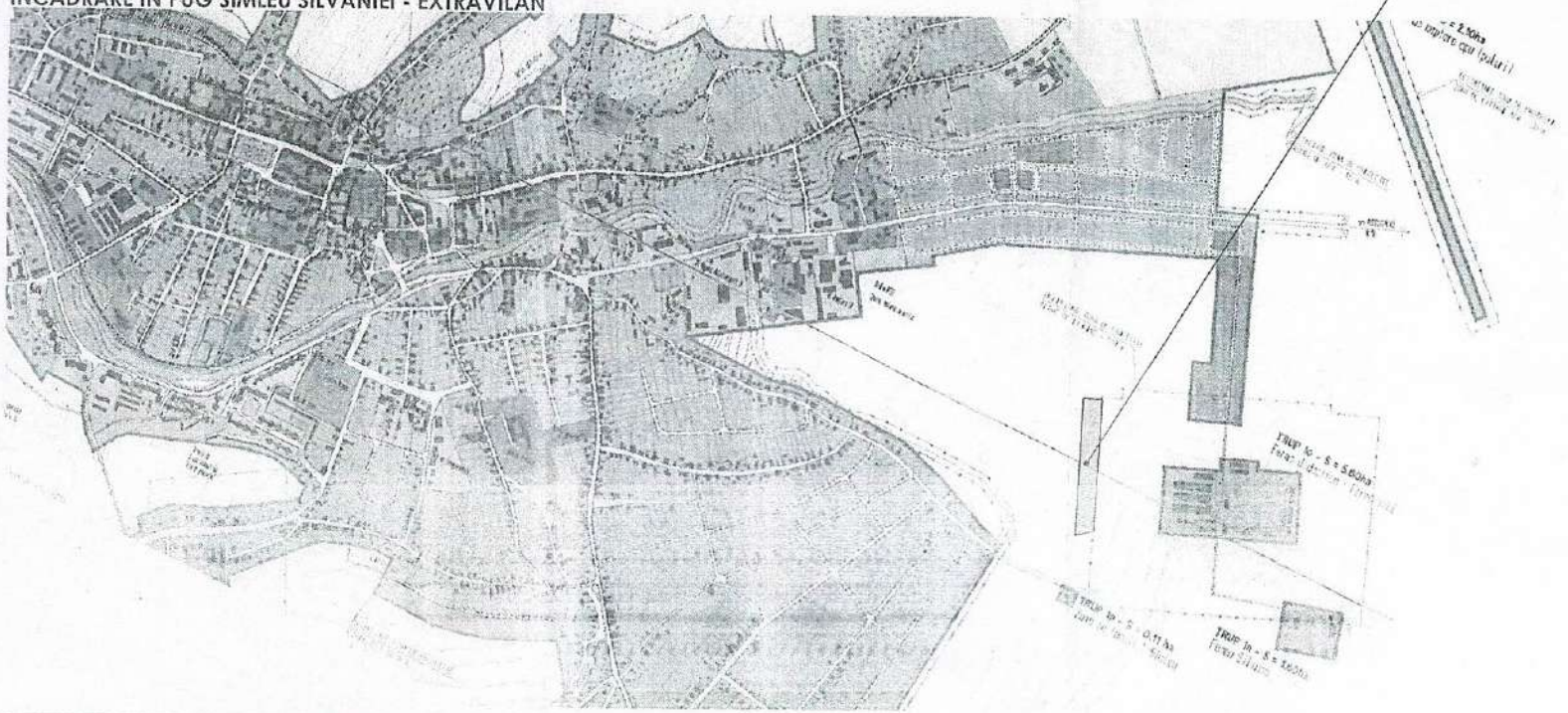
SURSA: GOOGLE MAPS



SURSA: IMOBILE ETTERA



INCADRARE IN PUG SIMLEU SILVANIEI - EXTRAVILAN



JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA ORAȘULUI
ȘIMLEU SILVANIEI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 45 din 07-05-2025
Arhitect șef

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
ORAS SIMLEU SILVANIEI, JUD. SALAJ
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214
S_{TEREN}=14497 MP

LEGENDA
TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelier.contrast2@gmail.com

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNĂTURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. stag. Petric Denisa	

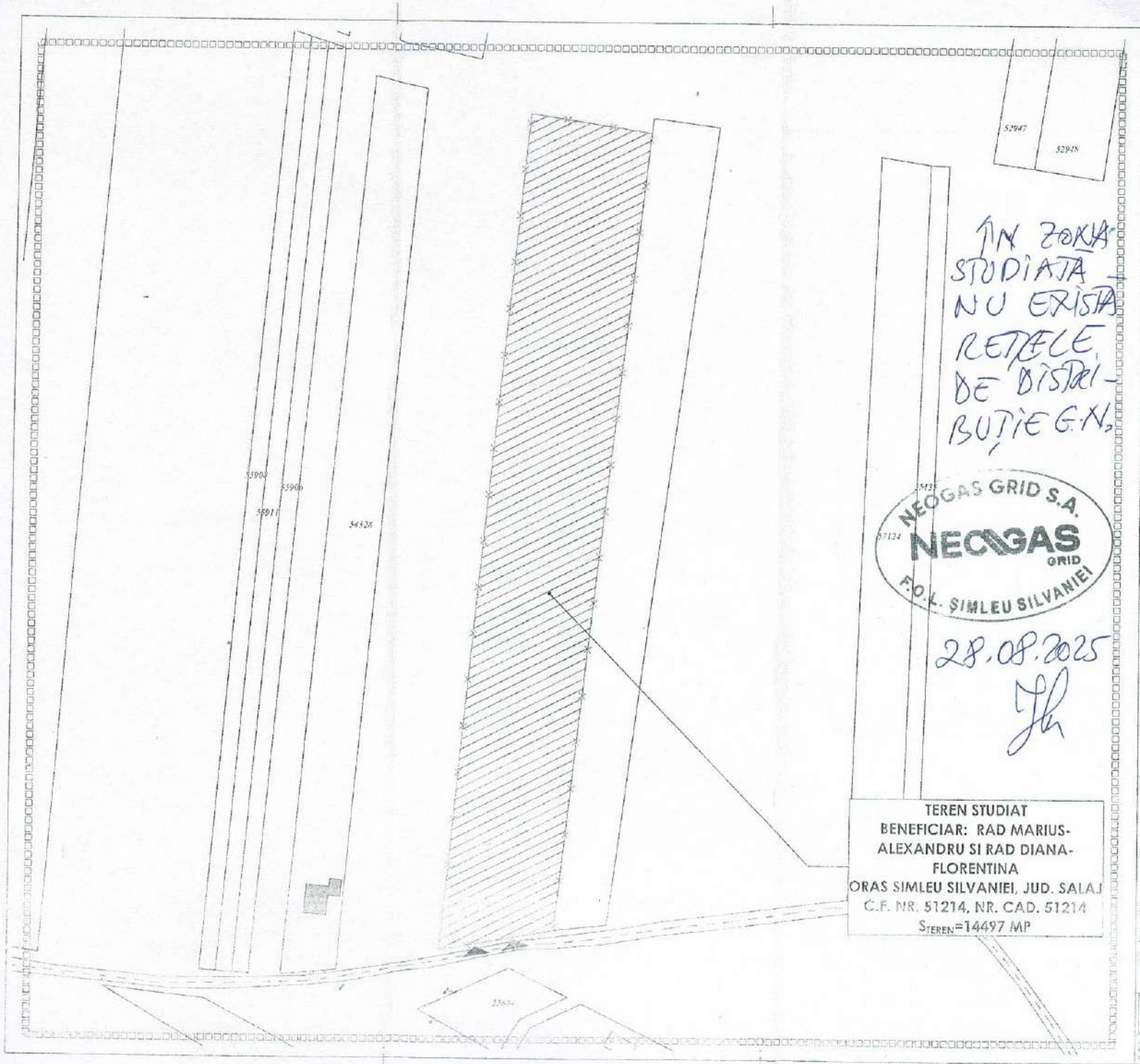
DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA

DENUMIRE PLANSA
INCADRARE IN TERITORIU/ PUG

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
/2025	P.U.Z.	1:5000	03.2025	A.01	297 x 420



IN ZONA STUDIATA NU EXISTA RETELE DE DISTRIBUTIE G.N.,

NEOGAS GRID S.A. NEOGAS GRID F.O.L. SIMLEU SILVANIEI

28.08.2025

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ
- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
- CONSTRUCTIE VECINA
- ACCES AUTO/PIETONAL
- 51214 NUMAR CADASTRAL

JUDETUL SALAJ
PRIMĂRIA ORAȘULUI ȘIMLEU SILVANIEI
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 45 din 07.09.25
Arhitect șef

CONFORM C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214
SUPRAFATA IMOBIL =14497 MP EXTRAVILAN
S_{teren} = 14 497 m²
$S_{teren\ propus\ pentru\ introducere\ in\ intravilan}$ = 14 497 m²

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-
PROIECTANT GENERAL	

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Paul G. POP

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelierconrast2@gmail.com
Str. Poduri nr. 33b, Ap. 3, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. stag. Petric Denisa	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Ioc. nr. 36, comuna Hăpia, jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
/2025	P.U.Z.	1:1000	03.2025	A 02	297 x 420

Acest design și informațiile conținute în el nu pot fi folosite, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. Se poate folosi în scopul pentru care au fost elaborate. Documentul este valid numai cu semnătura și ștampila originală.

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ SĂLAJ

Str. Corneliu Coposu nr.1
450008 ZALĂU, Jud. SĂLAJ

e-mail: dspsalaj@artelecom.net
Tel/fax: 0260/662550; 662717
www.aspsalaj.ro

CATRE,

RAD MARIUS ALEXANDRU

LOC. IAZ, COM. PLOPIS, NR. 36, JUD. SALAJ

La cererea **RAD MARIUS ALEXANDRU** în calitate de **BENEFICIAR**

al - cu sediul în **LOC. IAZ, COM. PLOPIS, NR. 36, JUD. SALAJ**

cod fiscal/CUI:- s-a examinat documentatia prezentata si inregistrata cu nr. 14/16.01.2026

In baza **Legii nr. 95/2006** privind Reforma in domeniul sanatatii; **Ordinului MS nr. 6161/2024** privind aprobarea regulamentului de organizare şi funcţionare şi a structurii organizatorice ale direcţiilor de sănătate publică judeţene şi a municipiului Bucureşti si a **Ordinului M.S. nr. 1030/2009** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare,se acorda:

NOTIFICAREA DE ASISTENŢĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂŢII

NR. 14 din 22.01.2025

pentru obiectivul: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

situat în: **ORASUL SIMLEU SILVANIEI, FN, NR. CAD.51214, JUD. SALAJ**

Structura functionala depusa pentru prezenta notificare, este parte integranta din aceasta .

Proiectul respecta legislatia specifica domeniului de activitate:

- Ordinul. M.S. nr. 119/2014 privind "Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" si legislatia specifica obiectivului cu modificarile si completarile ulterioare .

DIRECTOR EXECUTIV
EC. RADU BUCIUMAN

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI SĂLAJ ROMÂNIA

Redactat.SL
2 ex.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI
STR. LIBERTĂȚII, NR. 3,
TELEFON 0260-678622, FAX 0260-679220
www.simleusilvaniei.ro, e-mail: primaria_simleu@yahoo.com
NR. 18051 din 10.11.2025

ANUNȚ PUBLIC

Primăria orașului Șimleu Silvaniei anunță intenția de „Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.", amplasat în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei, oraș Șimleu Silvaniei, str. -, nr. f.n., cu teren în proprietatea privată a lui Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, înscris în CF. nr. 51214 cu nr. cad. 51214, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 14.497 m^2.

Inițiator PUZ: Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, cu domiciliul în comuna Plopiș, satul Iaz, cod poștal 457272, str. -, nr. 36, județul Sălaj.

Elaborator PUZ: S.C. Atelier Contrast2 S.R.L, cu sediul în municipiul Zalău, str. Matei Basarab, nr.19B, județul Sălaj.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Amplasamentul destinat viitoarei investiții se localizează în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei în partea de sud-est a orașului, str. -, nr. f.n., și are în vecinătate în partea de: nord – Ungvari Ioan și Fodorean Floare (teren necadastrat), sud – drum, vest –proprietate privată a lui Chiș Ioan (teren necadastrat) și la est – proprietate privată a lui Vislovschi Elena (cad. 52511);

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Suprafața totală a terenului propus spre reglemntarea urbanistică este de 14.497 m^2 în extravilan cu categoria de folosință arabil, liber de sarcini, neîmprejmit, conform datelor extrasului CF nr. 51214. Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, echiparea edilitară, rezolvarea circulației în interiorul parcelei și protecția mediului.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime propuse):

POT propus = 30 % - procent de ocupare al terenului aferent construcțiilor;

CUT propus = 0,9 - procent de utilizare al terenului aferent construcțiilor;

Regim maxim de înălțime: D+P+E, P+E+M; H maxim la cornișă: 7,50 m;

Retragere aliniament min. 5 m, retragere laterală H/2, dar nu mai puțin de 3 m, retragere laterală H/2, dar nu mai puțin de 2 m și retragere posterioară H/2, dar nu mai puțin de 3 m.

2. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul la zona studiată se realizează direct de pe un drum de deservire locală, drum pietruit. Căile de circulație vor fi dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a mijloacelor de transport auto. În incinta privată se vor amenaja accese carosabile, pietonale și câte un loc de parcare, astfel încât fluxul să se desfășoare în condiții optime pentru funcțiunea propusă.

Utilitățile necesare funcționării zonei studiate se vor face în sistem individual pe cheltuiala beneficiarului. Echiparea zonei cu rețea de enrgie electrică, apă, canal sau gaz metan se va realiza prin intermediul furnizorului local, în urma soluției tehnice din avizului de principiu emis de acesta.

3. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informarea și consultarea publicului:

P.U.Z. + R.L.U. va fi însoțit de Raportul de informare și consultarea populației întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T .

Observațiile și sugestiile cetățenilor privind această investiție se pot depune la Primăria Șimleu Silvaniei, până la data de 01.12.2025, persoană de contact, arhitect-șef: Ianca-Bianca Pișek.

Răspunsurile la observațiile, opiniile și sugestiile depuse se vor publica pe site-ul Primăriei Șimleu Silvaniei, până la data de 15.12.2025.

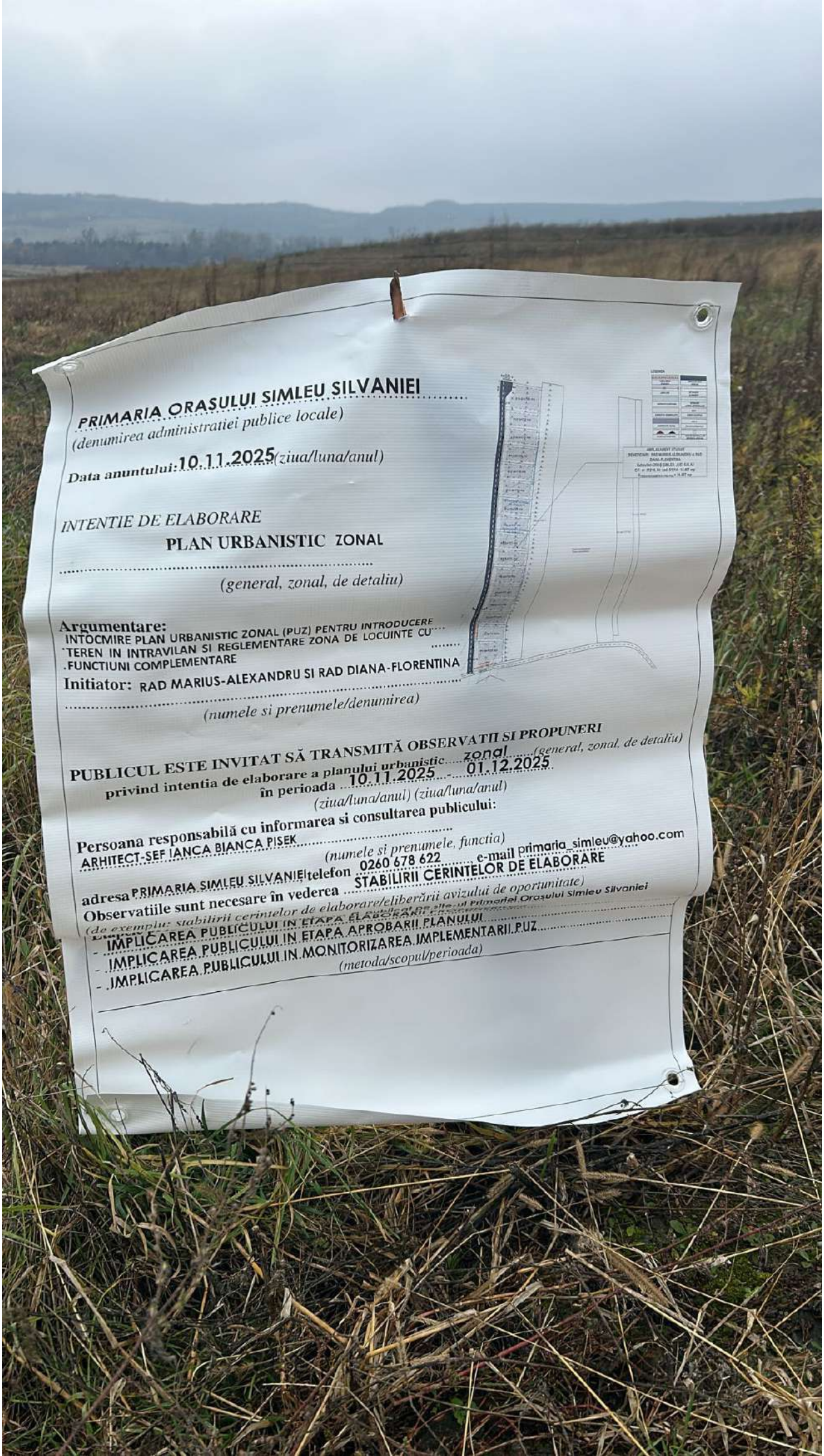
Propunerile acceptate în urma observațiilor, opiniilor și sugestiilor cetățenilor vor fi incluse în documentația de elaborare propunere PUZ.

Primar,
Mihai-Cristian LAZAR

ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI 2 JUDEȚUL SĂLAJ

ANUNȚ PUBLIC

Primăria orașului Șimleu Silvaniei anunță intenția de „Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.", amplasat în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei, oraș Șimleu Silvaniei, str. -, nr. f.n., cu teren în proprietatea privată a lui Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, înscris în CF. nr. 51214 cu nr. cad. 51214, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 14.497 m2. Inițiator PUZ: Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, cu domiciliul în comuna Plopiș, satul Iaz, cod poștal 457272, str. -, nr. 36, județul Sălaj. Elaborator PUZ: S.C. Atelier Contrast2 S.R.L, cu sediul în municipiul Zalău, str. Matei Basarab, nr.19B, județul Sălaj. Cu respectarea următoarelor condiții: 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Amplasamentul destinat viitoarei investiții se localizează în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei în partea de sud-est a orașului, str. -, nr. f.n., și are în vecinătate în partea de: nord – Ungvari Ioan și Fodorean Floare (teren necadastrat), sud – drum, vest –proprietate privată a lui Chiș Ioan (teren necadastrat) și la est – proprietate privată a lui Vislovschi Elena (cad. 52511);Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți: Suprafața totală a terenului propus spre reglemntarea urbanistică este de 14.497 m2 în extravilan cu categoria de folosință arabil, liber de sarcini, neîmprejmit, conform datelor extrasului CF nr. 51214. Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, echiparea edilitară, rezolvarea circulației în interiorul parcelei și protecția mediului. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime propuse): POT propus = 30 % - procent de ocupare al terenului aferent construcțiilor; CUT propus = 0,9 - procent de utilizare al terenului aferent construcțiilor; Regim maxim de înălțime: D+P+E, P+E+M; H maxim la cornișă: 7,50 m; Retragere aliniament min. 5 m, retragere laterală H/2, dar nu mai puțin de 3 m, retragere laterală H/2, dar nu mai puțin de 2 m și retragere posterioară H/2, dar nu mai puțin de 3 m. 2. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Accesul la zona studiată se realizează direct de pe un drum de deservire locală, drum pietruit. Căile de circulație vor fi dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a mijloacelor de transport auto. În incinta privată se vor amenaja accese carosabile, pietonale și câte un loc de parcare, astfel încât fluxul să se desfășoare în condiții optime pentru funcțiunea propusă. Utilitățile necesare funcționării zonei studiate se vor face în sistem individual pe cheltuiala beneficiarului. Echiparea zonei cu rețea de enrgie electrică, apă, canal sau gaz metan se va realiza prin intermediul furnizorului local, în urma soluției tehnice din avizului de principiu emis de acesta. 3. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informarea și consultarea publicului: P.U.Z. + R.L.U. va fi însoțit de Raportul de informare și consultarea populației întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T . Observațiile și sugestiile cetățenilor privind această investiție se pot depune la Primăria Șimleu Silvaniei, până la data de 01.12.2025, persoană de contact, arhitect-șef: Ianca-Bianca Pișek. Răspunsurile la observațiile, opiniile și sugestiile depuse se vor publica pe site-ul Primăriei Șimleu Silvaniei, până la data de 15.12.2025. Propunerile acceptate în urma observațiilor, opiniilor și sugestiilor cetățenilor vor fi incluse în documentația de elaborare propunere PUZ.



PRIMARIA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI
(denumirea administratiei publice locale)

Data anuntului: 10.11.2025 (ziua/luna/anul)

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

(general, zonal, de detaliu)

Argumentare:
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Initiator: RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
(numele si prenumele/denumirea)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVATII SI PROPUNERI
privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal (general, zonal, de detaliu)
în perioada 10.11.2025 - 01.12.2025
(ziua/luna/anul) (ziua/luna/anul)

Persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului:
ARHITECT-SEF IANCA BIANCA PISEK
(numele si prenumele, functia)

adresa PRIMARIA SIMLEU SILVANIEI telefon 0260 678 622 e-mail primaria_simleu@yahoo.com

Observatiile sunt necesare în vederea STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE
(de exemplu: stabilirii cerintelor de elaborare/eliberării avizului de oportunitate)

Documentatia poate fi consultata la sediul Primariei Orasului Simleu Silvaniei

- IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA ELABORARII
- IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA APROBARII PLANULUI
- IMPLICAREA PUBLICULUI IN MONITORIZAREA IMPLEMENTARII PUZ
(metoda/scopul/perioada)

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI
STR. LIBERTĂȚII, NR. 3,
TELEFON 0260-678622, FAX 0260-679220
www.simleusilvaniei.ro, e-mail: primaria_simleu@yahoo.com
NR. 448 din 15.01.2026

ANUNȚ PUBLIC

Primăria orașului Șimleu Silvaniei anunță etapa de elaborare a investiției „***Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare***", amplasată în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei, oraș Șimleu Silvaniei, str. -, nr. f.n., cu teren în proprietatea privată a lui Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, înscris în CF. nr. 51214 cu nr. cad. 51214, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 14.497 m².

Inițiator PUZ: Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, cu domiciliul în comuna Plopiș, satul Iaz, cod poștal 457272, str. -, nr. 36, județul Sălaj.

Elaborator PUZ: S.C. Atelier Contrast2 S.R.L, cu sediul în municipiul Zalău, str. Matei Basarab, nr.19B, județul Sălaj.

Amplasamentul destinat viitoarei investiții se localizează în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei în partea de sud-est a orașului, str. -, nr. f.n., și are în vecinătate în partea de: nord – Ungvari Ioan și Fodorean Floare (teren necadastrat), sud – drum, vest – proprietate privată a lui Chiș Ioan (teren necadastrat) și la est – proprietate privată a lui Vislovschi Elena (cad. 52511).

Proiectul constă în introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 14.497 m² din extravilan și reglementarea funcțiunii zonei, în zonă de locuințe cu funcțiuni complementare. Conform datelor extrasului CF nr. 51214 terenul are categoria de folosință arabil, liber de sarcini și neîmprejmit.

Se va soluționa urbanistic teritoriul sus menționat precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, rezolvarea accesului din drumul de deservire locală, a circulației în interiorul parcelei cât și protecția mediului. Utilitățile necesare funcționării zonei studiate se vor face în sistem individual pe cheltuiala beneficiarului. Schimbările propuse vor consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Documentele aferente propunerii de elaborare P.U.Z. pot fi consultate la sediul Primăriei, Serviciul Tehnic-Urbanism în zilele de luni, marți, vineri între orele 10^{00}-12^{00}, sau pe site-ul Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei *(www.simleusilvaniei.ro)*, cu persoană de contact, arhitect-șef Ianca-Bianca Pișek.

Observațiile și sugestiile cetățenilor privind această investiție se pot depune la registratura Primăriei Șimleu Silvaniei, până la data de 29.01.2026.

Dezbaterea publică va avea loc în data de 05.02.2026 la ora 11^{00} în sala de ședințe a Primăriei orașului.

Răspunsurile la observațiile, opiniile și sugestiile depuse se vor publica pe site-ul Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei (*www.simleusilvaniei.ro*) până la data de 12.02.2026.

Propunerile acceptate în urma observațiilor, opiniilor și sugestiilor cetățenilor vor fi incluse în documentația de elaborare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapele următoare preconizate sunt: etapa aprobării și monitorizarea implementării Planului Urbanistic Zonal.

Primar,
Mihai-Cristian LAZAR

ROMÂNIA ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI JUDEȚUL SĂLAJ

ANUNȚ PUBLIC **NR. 443 din 15.01.2026:** Primăria orașului Șimleu Silvaniei anunță etapa de elaborare a investiției „***Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare***”, amplasată în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei, oraș Șimleu Silvaniei, str. -, nr. f.n., cu teren în proprietatea privată a lui Costea Ionel și Costea Monica-Mihaela, înscris în CF. nr. 56195 cu nr. cad. 56195, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 8.670 m^2. **Inițiator PUZ:** Costea Ionel și Costea Monica-Mihaela, cu domiciliul în orașul Șimleu Silvaniei, str. Mărului, nr. 23, județul Sălaj. **Elaborator PUZ:** S.C. Atelier Contrast2 S.R.L, cu sediul în municipiul Zalău, str. Matei Basarab, nr.19B, județul Sălaj. Amplasamentul destinat viitoarei investiții se localizează în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei în partea de sud a orașului, str. -, nr. f.n., și are în vecinătate în partea de: nord – proprietate privată a lui Martin Dumitru (teren necadastrat), la sud – drum, est - proprietate privată a lui Emil Ioan (teren necadastrat), vest – proprietate privată a lui Dan Alexandru Danuț și Dan Razvan (cad. 56194). Proiectul constă în introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 8.670 m^2 din extravilan și reglementarea funcțiunii zonei, în zonă de locuințe cu funcțiuni complementare. Conform datelor extrasului CF nr. 56195 terenul are categoria de folosință arabil, este liber de sarcini și neîmprejmit. Se va soluționa urbanistic teritoriul sus menționat precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, rezolvarea accesului din drumul de deservire locală, a circulației în interiorul parcelei cât şi protecţia mediului. Utilitățile necesare funcționării zonei studiate se vor face în sistem individual pe cheltuiala beneficiarului. Schimbările propuse vor consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă. Documentele aferente propunerii de elaborare P.U.Z. pot fi consultate la sediul Primăriei, Serviciul Tehnic-Urbanism în zilele de luni, marți, vineri între orele 10^{00}-12^{00}, sau pe site-ul Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei *()*, cu persoană de contact, arhitect-șef Ianca-Bianca Pișek. Observațiile și sugestiile cetățenilor privind această investiție se pot depune la registratura Primăriei Șimleu Silvaniei, până la data de 29.01.2026. Dezbaterea publică va avea loc în data de 05.02.2026 la ora 10^{00} în sala de ședințe a Primăriei orașului. Răspunsurile la observațiile, opiniile și sugestiile depuse se vor publica pe site-ul Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei () până la data de 12.02.2026. Propunerile acceptate în urma observațiilor, opiniilor și sugestiilor cetățenilor vor fi incluse în documentația de elaborare a Planului Urbanistic Zonal. Etapele următoare preconizate sunt: etapa aprobării și monitorizarea implementării Planului Urbanistic Zonal.

ANUNȚ PUBLIC **NR. 448 din 15.01.2026 :** Primăria orașului Șimleu Silvaniei anunță etapa de elaborare a investiției „***Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare***”, amplasată în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei, oraș Șimleu Silvaniei, str. -, nr. f.n., cu teren în proprietatea privată a lui Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, înscris în CF. nr. 51214 cu nr. cad. 51214, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 14.497 m^2. **Inițiator PUZ:** Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, cu domiciliul în comuna Plopiș, satul Iaz, cod poștal 457272, str. -, nr. 36, județul Sălaj. **Elaborator PUZ:** S.C. Atelier Contrast2 S.R.L, cu sediul în municipiul Zalău, str. Matei Basarab, nr.19B, județul Sălaj. Amplasamentul destinat viitoarei investiții se localizează în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei în partea de sud-est a orașului, str. -, nr. f.n., și are în vecinătate în partea de: nord – Ungvari Ioan și Fodorean Floare (teren necadastrat), sud – drum, vest – proprietate privată a lui Chiș Ioan (teren necadastrat) și la est – proprietate privată a lui Vislovschi Elena (cad. 52511). Proiectul constă în introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 14.497 m^2 din extravilan și reglementarea funcțiunii zonei, în zonă de locuințe cu funcțiuni complementare. Conform datelor extrasului CF nr. 51214 terenul are categoria de folosință arabil, liber de sarcini și neîmprejmit. Se va soluționa urbanistic teritoriul sus menționat precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, rezolvarea accesului din drumul de deservire locală, a circulației în interiorul parcelei cât şi protecţia mediului. Utilitățile necesare funcționării zonei studiate se vor face în sistem individual pe cheltuiala beneficiarului. Schimbările propuse vor consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă. Documentele aferente propunerii de elaborare P.U.Z. pot fi consultate la sediul Primăriei, Serviciul Tehnic-Urbanism în zilele de luni, marți, vineri între orele 10^{00}-12^{00}, sau pe site-ul Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei *()*, cu persoană de contact, arhitect-șef Ianca-Bianca Pișek. Observațiile și sugestiile cetățenilor privind această investiție se pot depune la registratura Primăriei Șimleu Silvaniei, până la data de 29.01.2026. Dezbaterea publică va avea loc în data de 05.02.2026 la ora 11^{00} în sala de ședințe a Primăriei orașului. Răspunsurile la observațiile, opiniile și sugestiile depuse se vor publica pe site-ul Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei () până la data de 12.02.2026. Propunerile acceptate în urma observațiilor, opiniilor și sugestiilor cetățenilor vor fi incluse în documentația de elaborare a Planului Urbanistic Zonal. Etapele următoare preconizate sunt: etapa aprobării și monitorizarea implementării Planului Urbanistic Zonal.

Pierderi

Pierdut carnet student UTCN Zalău, titular Codrea Cosmin Teodor, an 2. Îl declar nul.

Graiul Sălajului
- Ziar independent -
TOT SĂLAJUL ÎNTR-UN SINGUR LOC
„Graiul Sălajului” este cel mai vechi brand din presa sălăjeană, având o tradiție de peste 70 de ani în județul Sălaj.
www.graiulsalajului.ro
Ne găsești pe: facebook

Primăria Municipiului Zalău aduce în atenția tinerilor care au depus cereri pentru obținerea unei locuințe ANL, reluarea procedurilor necesare stabilirii ordinii de prioritate în **repartizarea locuințelor ANL**, ce se vor elibera în perioada următoare.

Astfel, tinerii care au înregistrate cereri anterior datei de 31.12.2025 vor completa solicitările depuse cu actele doveditoare, prevăzute în Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 125 din 28 aprilie 2022 *privind adoptarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Zalău*.

Perioada de depunere a actelor doveditoare este **08.01.2026 – 23.01.2026**.

Lista privind actele necesare dovedirii îndeplinirii criteriilor de acces și ierarhizare (Anexa 2), precum și criteriile de acces prevăzute de Hotărârea Guvernului nr. 962 din 2001 (Anexa 1), se pot procura de la Centrul de Relații cu publicul – Primăria Municipiului Zalău, camera 4, fiind afișate la sediul Primăriei Municipiului Zalău, precum și de pe site-ul instituției www.zalausj.ro, la secțiunea anunțuri.

Angajări

Fundaţia Rainbow din Cehu Silvaniei angajează asistent social, bucătar. Telefon 0740 178081.

(146)

Angajări

Angajez vânzătoare magazin carne Zalău, Dumbrava Nord lângă Europan, începând cu luna ianuarie 2026.

Informaţii la magazin sau la telefon 0745 823311.

(153)

Vânzări terenuri

Vând teren în Meseșenii de Sus (zona La Tișe).

Telefon: (0747) 558 705 / (0748) 966 389

De vânzare teren 1330 mp cu construcţie neterminată, compusă din 3 dormitoare, 2 băi, dressing, living, bucătărie, garaj, beci, cameră tehnică cu terasă 12 mp în Meseșenii de Sus, preţ 47000 euro negociabil.

Telefon 0771 502876.

(135)

Vânzări terenuri

Vând 50 ari pamânt în Moigrad cu Certificat Urbanism, ideal pentru 4 duplexuri, hală industrială, câmp panouri fotovoltaice, cu acces la curent, gaz și apă. Preț 1000 euro/ar negociabil. Telefon 0740986749.

(147)

———————————

De vânzare teren 1330 mp cu construcţie neterminată, suprafaţă de 150 mp, compusă din 3 dormitoare, 2 băi, dressing, living, bucătărie, garaj, beci, în Meseșenii de Sus. Telefon 0771 502876.

(154)

Închirieri

Dau în chirie două camere pentru birou. Telefon 0735 500067.

(138)

Vânzări autoturisme

Vând mașină Dacia Sandero Stepway. Telefon 0743 171514.

(148)

Taloane

Vând Golf pentru dezmembrări, 3000 lei. Telefon 0752 100097.

(T)

———————————

Vând lemne,fân, , canapea, teren Valea Miții, vermorel, containere. Telefon 0756 812818.

(T)

———————————

Vând radio cu pickup Olimpic. model 1983, negociabil. Telefon 0741 051204.

(T)

———————————

Vând pălincă de prune, 50 l, 50 grade. Telefon 0745608380.

(T)

———————————

Vând garsonieră confort 1 în Porolissum. Telefon 0745579654.

(T)

———————————

Vând casă și grădină în Plesca, comuna Cizer. Telefon 0745 191236.

(T)

———————————

Vând 3 căzi stejar . Telefon 0260 625911.

(T)

———————————

Vând 12 ari teren Moigrad bun pentru cabană, loc liniștit, preţ negociabil. Telefon 0773946496.

(T)

———————————

Vând 2 ha pădure pe Măgura Carpeni și 2,9 ha pădure pe Măgura Groapa Lupului, sat Sici, comuna Pericei. Telefon 0733 904330.

(T)

———————————

Vând sobă de teracotă dezmembrată, în stare foarte bună. Telefon 0741 004515.

(T)

———————————

Vând coștei porumb, baracă 5x6 m, moară cereale drujbă, coasă, aragaz, butelie. Telefon 0756 812818.

(T)

PRIMARIA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI

(denumirea administratiei publice locale)

Data anuntului: 15.01.2026 *(ziua/luna/anul)*

CONSULTARE ASUPRA

PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC

ZONAL

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Initiator: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA

(numele si prenumele/denumirea)

Elaborator: ATELIER CONTRAST2 SRL

(denumirea)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul DIRECȚIA DE URBANISM *(denumirea sediului consultării)* PRIMARIA SIMLEU SILVANIEI

în perioada 15.01.2026 – 29.01.2026, între orele 10:00 – 12:00

(ziua/luna/anul) – (ziua/luna/anul)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA

DEZBATEREA PUBLICĂ -05.02.2026 ORA 11:00 in sala de sedinte a Primariei orasului Simleu Silvaniei

(precizări privind data și locul dezbaterii publice)

Răspunsul la observațiile transmise va fi PUBLICAT PE SITE-UL PRIMĂRIEI SIMLEU SILVANIEI (www.simleusilvaniei.ro) CU CEL PUȚIN 10 ZILE ÎNAINTE DE DATA DEZBATERII PUBLICE

(modul în care va fi pus la dispoziția publicului, alte precizări)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

ARH. IANCA BIANCA PISEK

(numele și prenumele, funcția)

telefon 0260 675 622 **e-**

adresa mail primaria_simleu@yahoo.com

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI
STR. LIBERTĂȚII, NR. 3,
TELEFON 0260-678622, FAX 0260-679220
www.simleusilvaniei.ro
e-mail: primaria_simleu@yahoo.com
NR. 2725 din 12.02.2026

PROCES-VERBAL

încheiat cu ocazia ședinței de dezbatere publică pentru documentația de urbanism P.U.Z. *„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare"*

În data de 05.02.2026, la ora 11^{00}, Primăria orașului Șimleu Silvaniei a organizat la sediul instituției, în sala de ședințe, ședința publică de dezbatere a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ): *„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare"*, investiție amplasată în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei, oraș Șimleu Silvaniei, str. -, nr. f.n., cu teren în proprietatea privată a lui Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, înscris în CF. nr. 51214 cu nr. cad. 51214, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 14.497 m^2.

Inițiator PUZ: Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, cu domiciliul în comuna Plopiș, satul Iaz, cod poștal 457272, str. -, nr. 36, județul Sălaj.

Elaborator PUZ: S.C. Atelier Contrast2 S.R.L, cu sediul în municipiul Zalău, str. Matei Basarab, nr.19B, județul Sălaj.

Ședința publică s-a organizat în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 8/2014.

Până la data de 29.01.2026 la registratura Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei nu s-a depus nicio observație sau sugestie privind această documentație.

La ședința publică din 05.02.2026 la ora 11^{00} a fost prezent din partea Primăriei orașului Șimleu Silvaniei dl. administrator Ernö-Csaba Szabó, arhitect-șef Ianca-Bianca Pișek, iar din partea inițiatorului au fost prezenți soții Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, împreună cu arhitectul Paul Pop.

Din partea vecinilor și a publicului nu a participat nimeni.

Proces-Verbal încheiat cu ocazia ședinței de dezbatere publică pentru documentația de urbanism P.U.Z. a fost întocmit de către Serviciului Tehnic-Urbanism, architect-șef Ianca-Bianca Pișek, fiind dat spre semnare tuturor părților implicate.

Ședința a avut loc în data 05.02.2026 la ora 11^{00}, iar Procesul-Verbal încheiat cu ocazia ședinței de dezbatere publică pentru documentația de urbanism P.U.Z., fiind încheiat în data 12.02.2026. Începând cu această dată, începe următoarea etapă necesară aprobării documentației de urbanism P.U.Z.: *„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare"*, cu beneficiari Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina.

Administrator public, Szabó Ernö-Csaba

Arhitect-şef, Pişek Ianca-Bianca

Iniţiator PUZ: Rad Diana-Florentina

Rad Marius-Alexandru

Proiectant PUZ, S.C. Atelier Contrast2 S.R.L
arh. Paul Pop

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI
STR. LIBERTĂȚII, NR. 3,
TELEFON 0260-678622, FAX 0260-679220
www.simleusilvaniei.ro
e-mail: primaria_simleu@yahoo.com
NR. 2726 din 12.02.2026

APROB,
PRIMAR,
MIHAI-CRISTIAN LAZAR

ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI 2 JUDEȚUL SĂLAJ

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM *„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”*

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 8/2014, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Inițiator PUZ: Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, cu domiciliul în comuna Plopiș, satul Iaz, cod poștal 457272, str. -, nr. 36, județul Sălaj.

Elaborator PUZ: S.C. Atelier Contrast2 S.R.L, cu sediul în municipiul Zalău, str. Matei Basarab, nr.19B, județul Sălaj.

Amplasamentul destinat investiției se localizează în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei în partea de sud-est a orașului, str. -, nr. f.n., și are în vecinătate în partea de: nord – Ungvari Ioan și Fodorean Floare (teren necadastrat), sud – drum, vest – proprietate privată a lui Chiș Ioan (teren necadastrat) și la est – proprietate privată a lui Vislovschi Elena (cad. 52511).

Proiectul constă în introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 14.497 m^2 din extravilan și reglementarea funcțiunii zonei, în zonă de locuințe cu funcțiuni complementare. Conform datelor extrasului CF nr. 51214 terenul are categoria de folosință arabil, liber de sarcini și neîmprejmit.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei orașului Șimleu Silvaniei: Ianca-Bianca PIȘEK.

Informarea și consultarea publicului s-a derulat respectând etapele, astfel:

Act eliberat de Orașul Șimleu Silvaniei pentru elaborarea și aprobarea documentației: Certificat de urbanism nr. 45 din 07.04.2025;

Act eliberat de către Consiliul Județean: Aviz de oportunitate nr. 5 din 10.06.2025;

În cadrul etapelor de implicare a publicului în etapa pregătitoare și implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor:

- s-a anunțat intenția de elaborare a documnetației de urbanism *„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”* prin anunțuri publice la afișierul primăriei, publicarea în cotidianul „Graiul Sălajului” ziarul din 13.11.2025, publicarea pe site-ul instituției Primăriei, fiind trimise adrese de înștiințare cu confirmare de primire vecinilor terenului propus;
- investitorul a amplasat anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ pe un panou rezistent la intemperii, în loc cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate;

- s-a întocmit raportul privind consultarea publicului în etapa de inițiere a acestui PUZ, înregistrat sub nr. 20029 / 11.12.2025, la registratura Primăriei nefiind depuse observații sau sugestii privind această acțiune;
- s-a anunțat elaborarea documnetației de urbanism *„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare"* prin anunțuri publice la afișierul primăriei, publicarea în cotidianul „Graiul Sălajului" ziarul din 19.01.2026, publicarea pe site-ul instituției Primăriei, fiind trimise adrese de înștiințare cu confirmare de primire vecinilor terenului propus;
- documentația în limbaj nontehnic a fost afișată la sediul Primăriei și publicată pe site-ul acesteia;
- investitorul a amplasat anunțul privind consultarea asupra propunerilor PUZ pe un panou rezistent la intemperii, în loc cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind elaborarea PUZ-ului la registratura Primăriei orașului Șimleu Silvaniei până în data de 29.01.2026.

Precizez faptul că, la registratura Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei nu s-a depus nicio observație sau sugestie privind această documentație.

La ședința publică din 05.02.2026 la ora 11^{00} a fost prezent din partea Primăriei orașului Șimleu Silvaniei dl. administrator Ernö-Csaba Szabó, arhitect-șef Ianca-Bianca Pișek, iar din partea inițiatorului a fost prezenți soții Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina, împreună cu arhitectul Paul Pop.

Proces-Verbal încheiat cu ocazia ședinței de dezbatere publică pentru documentația de urbanism P.U.Z. a fost întocmit de către Serviciului Tehnic-Urbanism, architect-șef Ianca-Bianca Pișek, fiind dat spre semnare tuturor părților implicate.

Astfel se poate începe circuitul legal de avizare pentru documentația de urbanism P.U.Z. *„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare*", teren amplasat în extravilanul UAT-ului Șimleu Silvaniei în partea de sud-est a orașului, str. -, nr. f.n., în proprietate privată a soților Rad Marius-Alexandru și Rad Diana-Florentina.

Raportul va fi afișat pe site-ul Primăriei orașului Șimleu Silvaniei la adresa: www.simleusilvaniei.ro.

Raportul de informare și consultarea publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru Primăria orașului Șimleu Silvaniei - Serviciul Tehnic Urbanism, unul pentru beneficiarul documentației.

ARHITECT-ȘEF,
Ianca-Bianca **PIȘEK**

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 280 / 2025

Întocmit astăzi, **25/09/2025**, privind cererea **24694** din **04/09/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: RAD MARIUS-ALEXANDRU
2. Executant: POP Simina
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic suport al documentatiei PUZ in scopul: ,, INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Masuratori	04.09.2025	inscris sub semnatura privata	PFA Pop Simina
Planuri	04.09.2025	inscris sub semnatura privata	PFA Pop Simina
67	04.09.2025	inscris sub semnatura privata	PFA Pop Simina
45	07.04.2025	act administrativ	Primaria Orasului Simleu

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 280 au fost recepționate 1 propuneri:

* Nu este cazul de aviz, documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I nr. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare.

  Documentația privind recepția suportului topografic al Planului urbanistic zonal (PUZ) in scopul: ,, INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, îndeplineste condițiile tehnice de execuție impuse de Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I nr. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
51214	Avertizare	Receptia 24694/04.09.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 51214 pe o suprafata de 14497 mp!
-	Avertizare	Receptia 24694/04.09.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 139884

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ROXANA-FLORICA SABĂU

335100 335200 335300 335400 335500

638500 638400 638300 638200

N

V E

S

Legenda

- Zona studiata
- Imobile Inscrise in Sistemul Integrat de Cadastru si Carte Funciara
- Margine drum
- Ax drum
- Acces
- Camin apa
- Cismea
- Stalp
- Curbe de nivel (206.000)

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 280 data 25.09.2025

Consilier Cadastru
Sabau Roxana
Document semnat digital

Roxana-Florica Sabau
Digitally signed by Roxana-Florica Sabau
Date: 2025.09.25 09:28:08 +03'00'

ing. Pop Simina
Seria RO-SJ-F Nr. 0123 Categoria B

POP SIMINA
Digitally signed by POP SIMINA
DN: C=RO, L=Zalau, SN=POP, G=SIMINA, SERIALNUMBER=2535JAEBP5Y1U, OID.2.5.4.41=POP SIMINA, CN=POP SIMINA
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.09.04 12:21:08+03'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

VERIFICATOR / EXPERT		SEMNĂTURĂ	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA

POP SIMINA - SPECIALIST IN DOMENIILE CADASTRULUI, GEODEZIEI SI CARTOGRAFIEI IN CATEGORIA B
Zalau, str. Tudor Vladimirescu, nr.15, bl.P19, ap.11, et.2, jud. Salaj
C.U.I 35443574

Beneficiar: Rad Mariu - Alexandru si sotia Rad Diana - Florentina
Adresa: Comuna Plopis, sat Iaz, nr.36 jud. Salaj

PROIECT NR. 67 /2025

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ
Masurat	Ing. Pop Simina	
Desenat	Ing. Pop Simina	
Verificat		

SCARA 1:1000

DATA 2025

Titlu proiect:
Plan topografic suport al documentatiei PUZ in scopul:,,Intocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducere teren in intravilan si reglementare zona de locuinte cu functiuni complementare."

FAZA PUZ

Titlu planșă:
PLAN TOPOGRAFIC
UAT Simleu Silvaniei

PLANSA NR. 01

S.C. PROIECT - CONSTRUCT REGIUNEA TRANSILVANIA S.R.L.
Oradea, str. Matei Corvin, nr. 290, jud. Bihor
Tel.: 0360/568484 / Fax: 0359/815839
Nr. înreg. CUI: RO 23719545
E-mail: proiecttransilvania@yahoo.com
Site: www.proiecttransilvania.ro

Proiect - Construct Regiunea Transilvania SRL ORADEA. BIHOR
CertRom SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT ID C123831/M214821 ISO 9001 ISO 14001

Nr. Proiect 182/2025

BOLDUREAN I. IOAN ROMÂNIA M.T.C.T. NR. 7224

STUDIU GEOTEHNIC

"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

BENEFICIAR: RAD MARIUS ALEXANDRU SI RAD DIANA FLORENTINA

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC PROIECT-CONSTRUCT REGIUNEA TRANSILVANIA SRL

FAZĂ: STUDIU GEOTEHNIC

AUGUST 2025

Verificator: Ioan Petru BOLDUREAN
Str. Filaret Barbu, nr. 2 - Timişoara
Tel./FAX: 0356 / 410 067
Mobil: 0722 / 573 188

Nr. 20333 / 21.08.2025

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinţa A_f a proiectului
STUDIU GEOTEHNIC pentru
„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"
ORAȘ ȘIMLEUL SILVANIEI, CF 51214, JUD. SĂLAJ
Faza Studiu Geotehnic Proiect nr. **182/2025**

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC PROIECT CONSTRUCT REGIUNEA TRANSILVANIA SRL
- Beneficiar: RAD MARIUS ALEXANDRU ŞI RAD DIANA FLORENTINA
- Amplasament: ORAȘ ȘIMLEUL SILVANIEI, CF 51214, JUD. SĂLAJ
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 21.08.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate – un sondaj geotehnic cu prelevare de probe, interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii şi recomandări privind terenul de fundare.
- **Anexe grafice:** Plan de amplasare a lucrărilor de investigare geotehnică pe teren, Fişe de stratificaţie şi Descriere litologică.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă datele obţinute în urma lucrărilor de investigare geotehnică şi concluziile privind soluţia de fundare:
  STUDIU GEOTEHNIC – Proiect 182/2025- Faza Studiu Geotehnic
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planşele cu soluţia proiectată: -
- Alte documente: Plan de amplasare a lucrărilor de investigare geotehnică pe teren, Fişe de stratificaţie şi Descriere litologică.

4. Observaţii şi recomandări

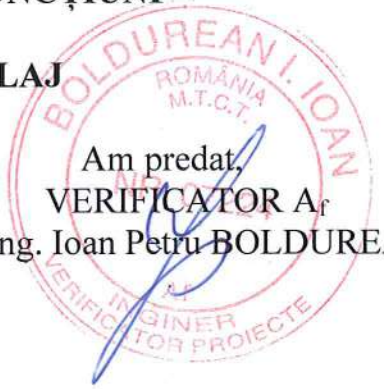
STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigenţelor impuse de legislaţia de specialitate în vigoare şi îndeplineşte condiţiile tehnice şi de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentaţiei tehnice; **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**
ORAȘ ȘIMLEUL SILVANIEI, CF 51214, JUD. SĂLAJ

Am primit,
INVESTITOR

Am predat,
VERIFICATOR A_f
Dr. ing. Ioan Petru BOLDUREAN



STUDIU GEOTEHNIC

Amplasament:Oras Simleul Silvaniei, jud. Salaj nr.cad: 51214 CF 51214, suprafata 14497 MP

Beneficiar: RAD MARIUS ALEXANDRU SI RAD DIANA FLORENTINA

Borderou

A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU TEHNIC

B. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
2. PLAN DE AMPLASAMENT GENERAL

Întocmit,
Ing. Geolog
Georgescu Dumitru

MEMORIU TEHNIC

Capitolul 1. Prezentare generală

1.1. Denumirea obiectivului, amplasament.

"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

Amplasament: Simleul Silvaniei, jud. Salaj nr.cad:51214 CF 51214, suprafata 14497 mp

1.2 Localizarea geografică

Simleu Silvaniei este situat în partea de vest a judeţului Sălaj, la o distanţă de 29 km pe şoseaua naţională D.N. 1H faţă de municipiul Zalău, reşedinţa judeţului Sălaj. Împreună cu localităţile rurale componente: Bic, Cehei şi Pusta , ocupă o suprafaţă de 62,26 km^2 sub Măgura Simleului, în bazinul hidrografic al râului Crasna. Şimleu Silvaniei este aşezat în lunca şi terasele a II-a şi a III-a ale Văii Crasna fiind dominat în partea de nord de masivul cristalin al Măgurii Şimleului, rămăşită a unui vechi lanţ cristalin, având aspect de muncel şi o altitudine maximă de 597 m. Dealurile premontane din împrejurimile oraşului au aspectul unor culmi domoale.

1.3 Scopul lucrării

Studiul furnizează date pentru următoarele probleme:

- stabilirea structurii și naturii terenului (din punct de vedere litologic);
- stabilirea condițiilor hidrologice,
- stabilirea nivelului hidrostatic în zonă;
- stabilirea naturii litologice a pământului de fundație;
- precizarea zonelor cu probleme din punct de vedere al excesului de umiditate, portanței scăzute ;
- considerații asupra condițiilor de scurgere a apelor de suprafața în prezent și recomandările ce se impun pentru remedierea situației în viitor.

1.4 Faza

Studiu geotehnic (PUZ)

1.5 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

În vederea definirii **preliminare** a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
Seism	a_g = 0.10 g	1
Riscul geotehnic	**Redus**	8
Categoria geotehnică	**1**	

Conform punctajului calculat lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic **redus** încadrarea s-a făcut conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ **NP 074/2022. si „Anexa M.O.al României,parteaI-nr 56bis/20.I 2023"**

1.6 Linia de cercetare

În luna August 2025 s-a procedat la predarea amplasamentului in vederea determinării coloanei litologice s-a executat un foraj geotehnice conform **SR EN ISO 14688-2/2018,SR EN 1997-2/2007,STAS 1242/3-87,STAS 1242/4-85.**

Sondajul s-a executat până la adâncimea de 6.00 m față de cota ,,0", acesta s-a făcut prin foraj Φ2 ½(63,5 mm) cu recuperaj continuu pentru prelevarea probelor de foraj.

Studiul geotehnic că sinteză a cercetărilor terenului analizează și detaliază particularitățile amplasamentului prin prisma următoarelor aspecte:

- stratificația terenului de fundare;
- regimul hidrogeologic al zonei;
- caracteristicile fizico-mecanice ale terenului;
- prezentarea calculului capacității portante la nivelul tălpii fundației;
- aprecieri asupra stabilității de ansamblu a amplasamentului.

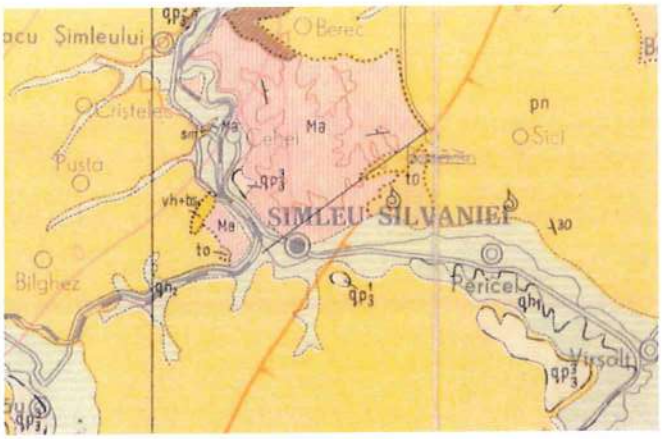
Programul de cercetare s-a desfășurat în conformitate cu *Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare* indicativ **NP 074/2022.**

1.7 Geologia și morfologia. Condiții climatice

Din punct de vedere geo-morfologic, arealul studiat este situat în orasul Simleu-Silvaniei, in arealul depresional al Crasnei. Regiunea face parte din Dealurile de Vest, mai exact Dealurile Silvaniei, dealuri submontane monoclinare, apartinand stratelor sedimentare pliocene. Amplasamentul cercetat nu prezinta in prezent fenomene geodinamice active.

Din punct de vedere structural în alcătuirea Dealurilor de Vest se pot distinge un fundament cristalin (precambrian-paleozoic)si o suprastructură groasă. Fundamentul este reprezentat de blocuri, cu dimensiuni diferite, situate la adâncimi care cresc de la contactul cu muntele spre vest. În câteva locuri sunt însă și blocuri ridicate ce dau măguri sau creste cristaline la zi.Depozitele badeniene din jurul Măgurii Șimleului sunt formate din nisipuri gălbui, pietrișuri, marne și gipsuri. Acestea s-au depus în condițiile unei mări nu prea adânci, cu o bună aerisire, ceea ce a permis dezvoltarea unei bogate faune și flore. În zona de bordură a Bazinului Șimleului, interfluviile sunt acoperite cu pietrișuri de cuarțit, ce ating grosimi de până la 100m. Se consideră că acestea s-au depus în condiții de piemont, acoperind suprafețe întinse, dar eroziunea la care au fost supuse fac ca ele să apară numai pe culmile mai înalte. Sedimentarul ce-l acoperă apare sub două forme. Unul vechi (prelaramic) care este ușor cutat și discontinu și altul neogen cu grosime mare și în structură frecvent ușor monoclinală. Importante sunt ciclurile de sedimentare din Badenian (acumulări de depozite grosiere, calcare, tufuri), Sarmațian (marne, argile, tufuri), Pliocen (faciesuri piemontane cu pietrișuri, nisipuri, argile) ca și erupțiile vulcanice miocene de care sunt legate unele blocuri de andezite, dacite etc.

Regiunea Dealurilor de Vest a devenit uscat în a doua parte a Pliocenului, fiind apoi antrenată de mișcarea de ridicare caracteristică întregului lanț carpatic. Mișcarea de ridicare a determinat intensificarea proceselor de eroziune care au fragmentat și transformat această unitatea într-o treaptă deluroasă situată între munte și câmpie. Amplasamentul cercetat nu prezinta in prezent fenomene geodinamice active.



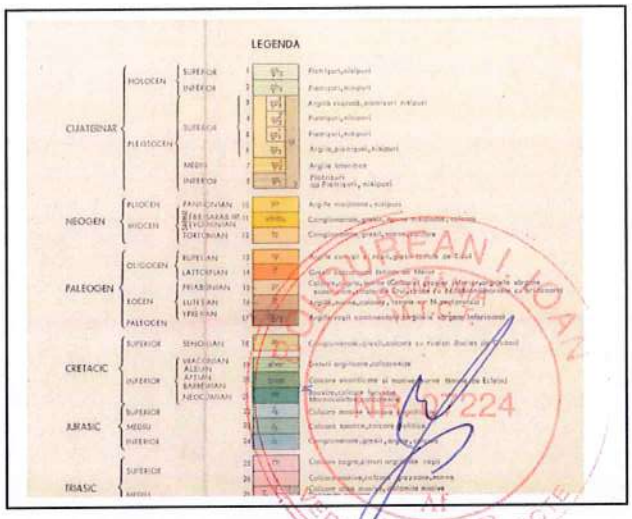


Fig 1.Harta geologică a regiunii studiate.

Trăsăturile climatice ale oraşului sunt condiţionate de factori generali şi locali. În linii mari, ţinutul se încadrează în sectorul cu climă temperată cu uşoare influenţe oceanice. De aici rezultă prezenţa unor temperaturi medii anuale de aproximativ 9 grade Celsius şi o amplitudine ce variază între 19,3 şi 27,6 grade Celsius. Aspectul depresionar al reliefului, favorizează

pătrunderea dinspre S-S.E. a maselor de aer şi stagnarea lor având drept consecinţă apariţia fenomenelor de *inversiune termică*. În afară de inversiunile de temperatură, mai sunt

caracteristice brumele timpurii şi uneori şi cele târzii, un număr redus de zile cu ceaţă şi umiditate ridicată de vale în raport cu versanţii. Cantitatea medie anuală a precipitaţiilor este de

700mm, cu un maxim în lunile iunie-iulie şi cu un minim în martie. Vânturile cele mai frecvente bat din sectorul V. şi N.V. şi aduc cu ele umezeală. În partea estică a oraşului, au fost descoperite **izvoare termale**.

Conform normativului STAS1709-1/90 privitor la zonarea climatică a teritoriului României, zona studiată se încadrează în tipul climateric II, având un indice Im cuprins între 0...20.

HARTA CU REPARTIȚIA TIPURILOR CLIMATICE PE TERITORIUL ROMÂNIEI

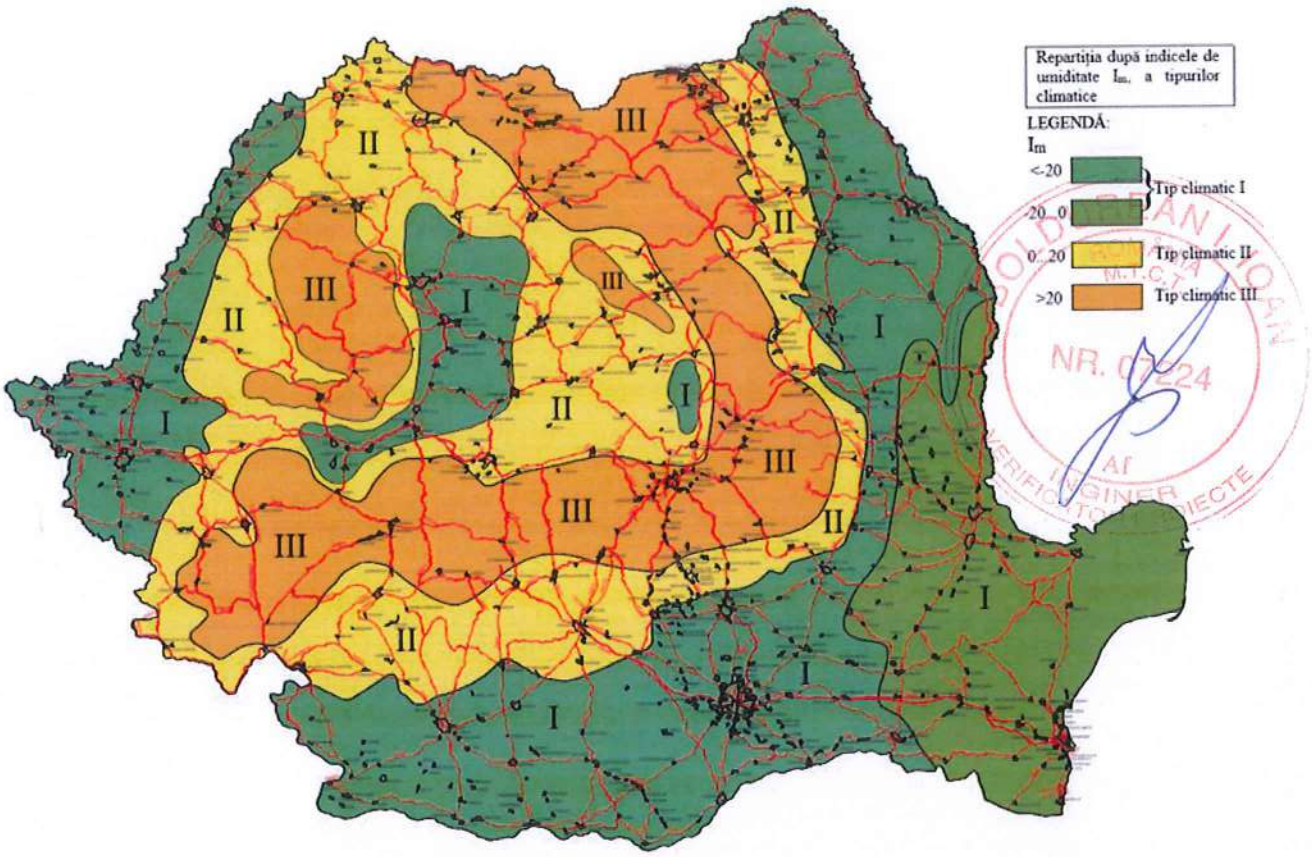


Fig 2.Harta climatică a României

1.8 Observatii in teren:

Zona studiată se prezintă stabilă față de alunecari de teren active, sau mai vechi. Cladirile din jur nu prezinta crăpături sau fisuri care să datoreze terenului de fundare. Considerăm ca prin respectarea strictă a prevederilor din prezentul studiu, construcțiile se pot executa fara a periclita stabilitatea terenului.

Pentru determinarea conditiilor geotehnice ale terenului de fundare a fost exectutat un foraj geotehnic (F1) conform **SR EN ISO 14688-2/2018, SR EN 1997-2/2007,STAS 1242/3-87,STAS 1242/4-85.**

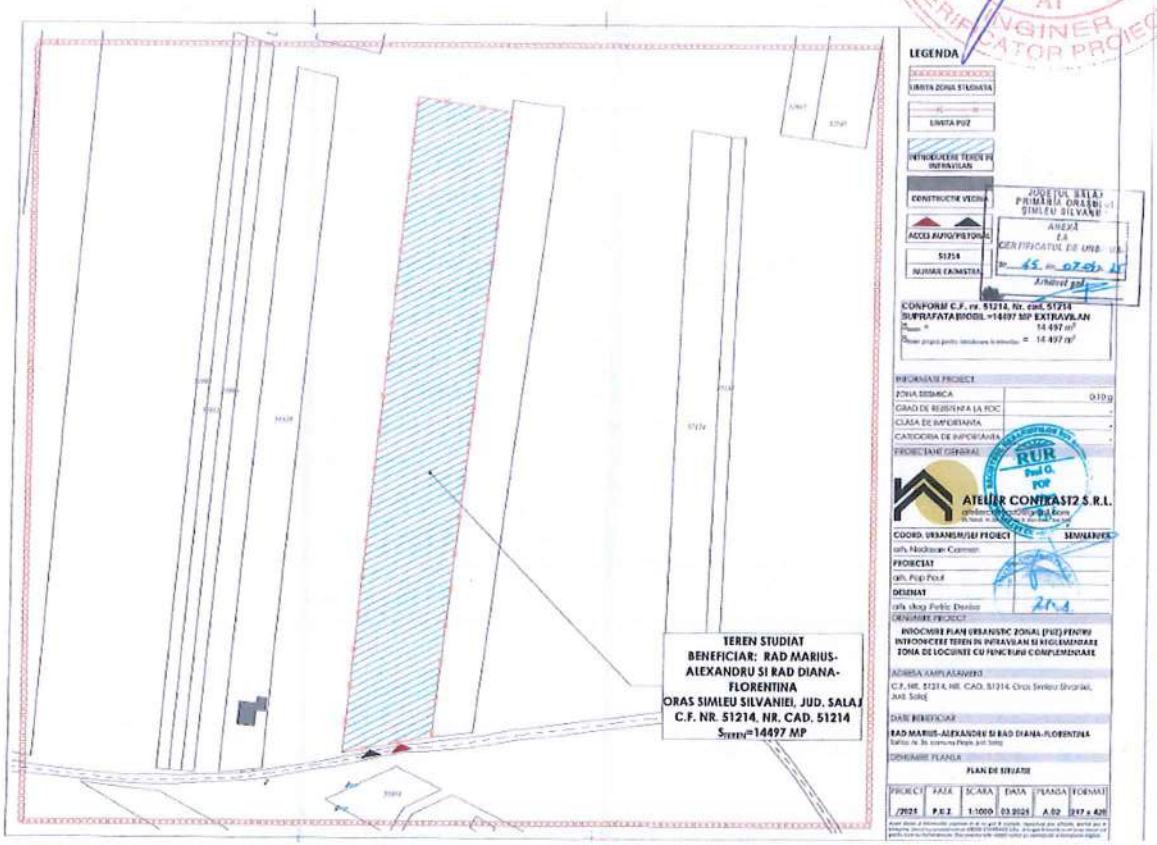
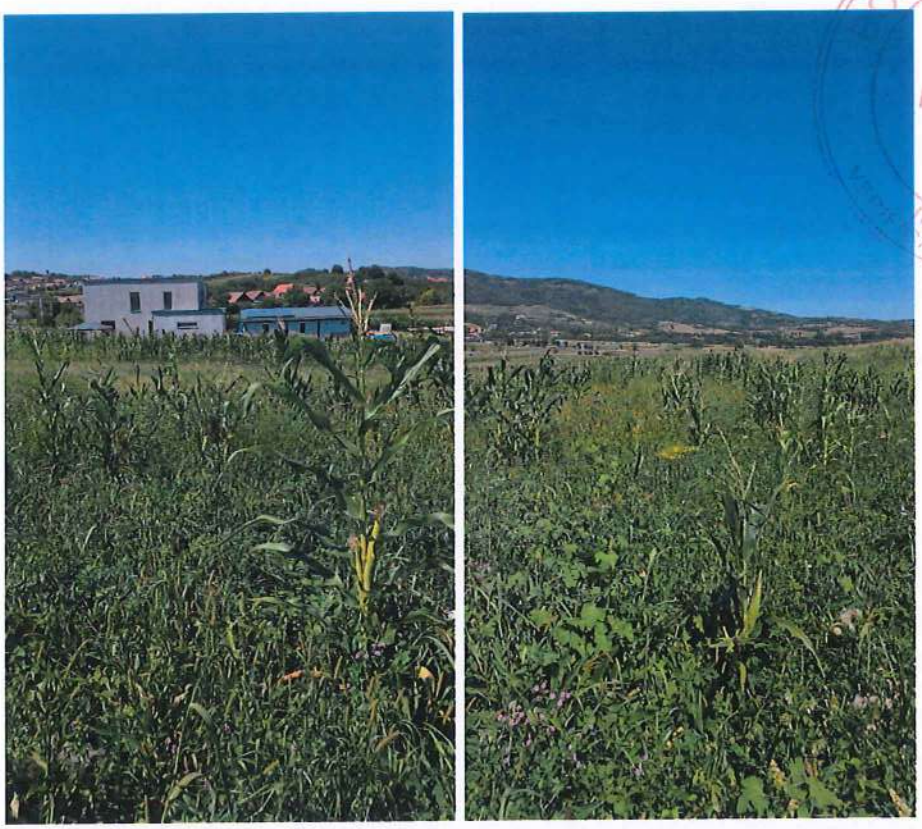


Fig3. Localizarea amplasamentului şi planul de situaţie

Stratificațiile identificate in foraje sunt urmatoarele:



F1

- 0.00-0.30-Sol vegetal;
- 0,30-2.00 –Argila de culoare cafenie;
- 2.00-4.50- Argila prafoasa de culoare cafenie inchis, plastic consistent;
- 4.50-6.00- Argila prafoasa de culoare cafenie cu intercalatii ruginii si gri;

1.9 Apa subterană

Apa subterană nu a fost identificată,nivelul poate varia in funcție de anotimpurile cu precipitații abundente.

1.10 Adâncimea zonei de îngheț

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform **STAS 6054/77**, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat această este de **0,70 ÷ 0,80m.**

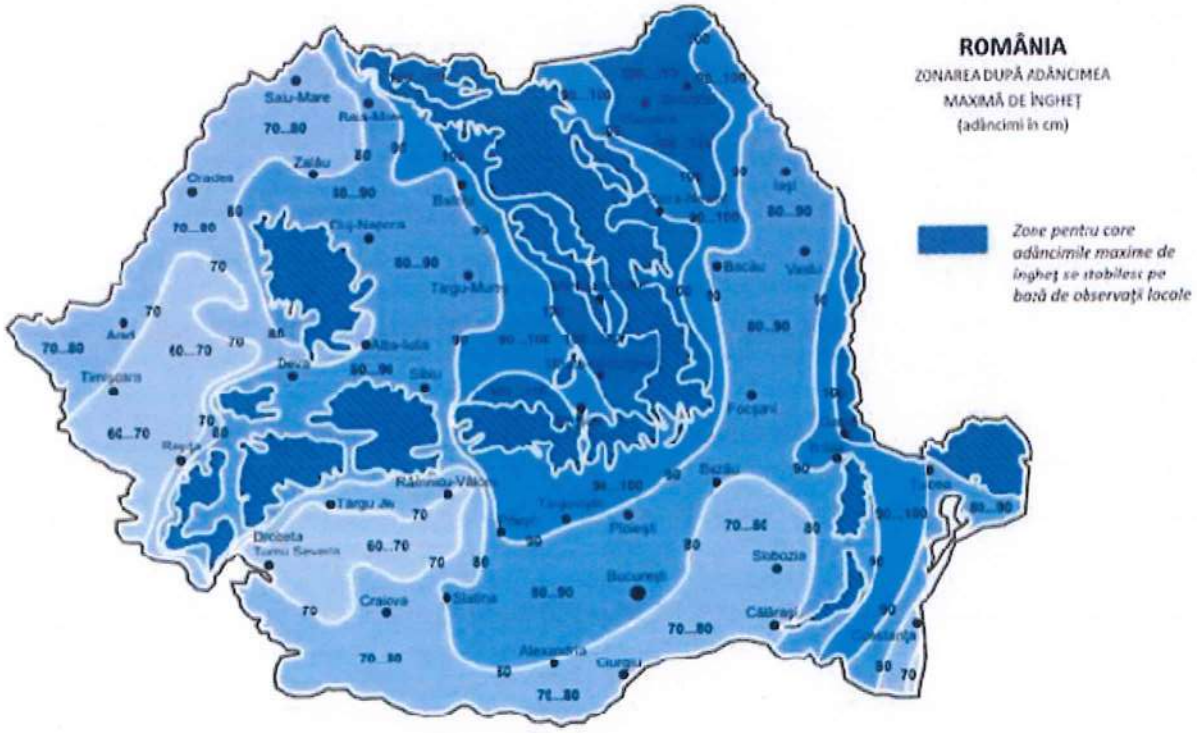


Fig6. Adâncimea de îngheț

1.11 Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează "Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc"

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată, se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: *cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren*.

Cutremurele de pământ

Seismicitatea României provine din energia emisă de cutremurele crustale (de suprafață – sub 40 km adâncime) și de cutremurele sub-crustale (de adâncime intermediară 60-200 km adâncime), acestea din urmă provenind din zona Vrancei, una din cele mai active zone seismice din Europa.

Cel mai mare cutremur înregistrat istoric sau cu instrumente specifice a fost cel de 7,4 grade pe scara Richter, produs in noiembrie 1940.

Conform Legii 575/2001, **Orasul Simleul-Silvaniei** este amplasat în una din zonele pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României este minimum VI (exprimată în grade MSK).

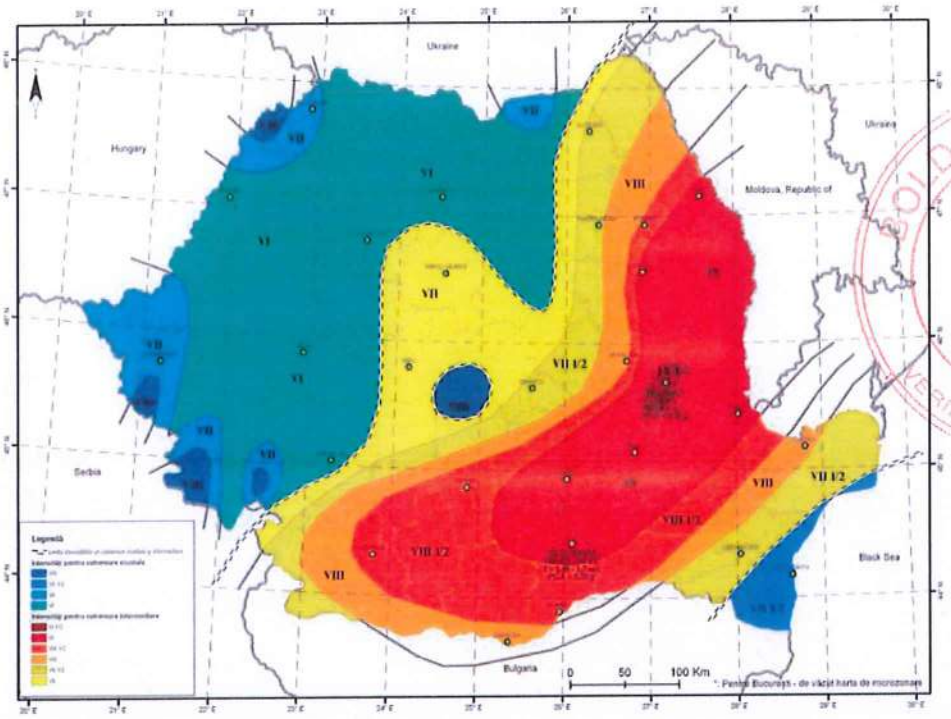


Fig 7.Harta intensității seismice, în situația producerii cutremurului maxim credibil

Inundațiile

Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații are drept scop reducerea consecințelor negative pentru sănătatea umana, mediu, patrimoniul cultural și activitatea economică asociate inundațiilor.

Prin evaluarea preliminară a riscului la inundații se identifică zonele cu risc potențial la Ainundații, se elaborează hărți de hazard și risc la inundații și se întocmesc ulterior planuri de management al riscului la inundații, instituțiile avizate pentru asigurarea acestui demers fiind Ministerul Mediului si Pădurilor (la nivel central) si Administrația Națională „Apele Romane" prin cele 11 Administrații Bazinale de Apa si Institutul National de Hidrologie si Gospodărire a Apelor.

În determinarea zonelor cu potențial risc semnificativ la inundații au fost luate în considerare, în prima etapă, zonele potențial inundabile (inundații istorice extreme) și evaluarea impactului potențial (sănătate umană, mediu, patrimoniu cultural, activităţi economice), bunurile considerate în vederea evaluării pagubelor fiind: populația, drumurile și căile ferate, podurile, lucrările de regularizare, clădirile și suprafețele agricole.

A doua etapa a reprezentat o analiza amănunțită, prin intermediul GIS, în special în zonele în care nu au existat informații clare cu privire la inundațiile istorice și realizarea unei

analize pe baza modelului numeric al terenului și a nivelurilor înregistrate la stațiile hidrometrice, fiind identificate zonele posibil afectate la marile viituri istorice.

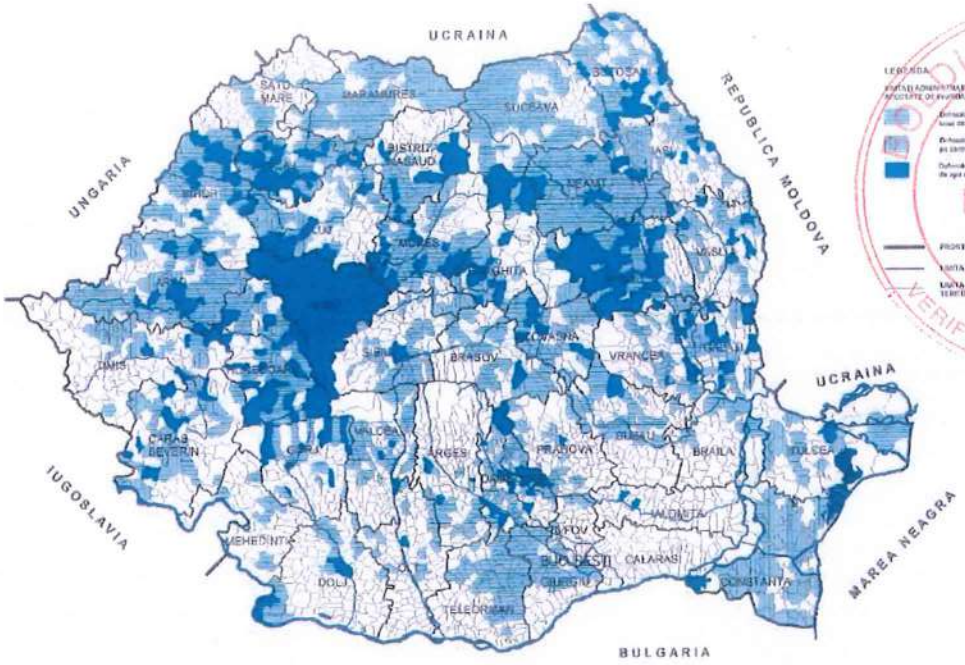


Fig 8.Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural: Tipuri de inundații

În a treia etapa s-a ținut seama de zonele aparate împotriva inundațiilor cu lucrări hidrotehnice (riscul tehnologic al lucrărilor hidrotehnice).

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a Zone de risc natural, **Orasul Simleul-Silvaniei** nu este supus inundațiilor.

Alunecările de teren

Harta de hazard la alunecare are valoare calitativă și se întocmește pe baza luării în considerare a interacțiunii mai multor factori care, prin acțiunea lor conjugată, pot influența starea de echilibru a versanților. Pentru evaluarea posibilității de producere a alunecărilor de teren in Romania, s-au luat în considerare șase factori declanșatori: litologia, diferențele de altitudine, panta, utilizarea terenurilor, cantitatea de precipitații și seismicitatea. Indicele riscului de alunecări a fost împărțit în cinci clase: fără risc, risc scăzut, risc mediu, risc ridicat și risc foarte ridicat. Zonele fără risc reprezintă aproximativ 39% din teritoriul României (în special câmpiile și dealurile joase), zonele cu risc scăzut reprezintă 10% din teritoriu, cele cu risc mediu

38%, iar cele cu risc ridicat si foarte ridicat reprezintă aproximativ 10% din teritoriu (în special în zona subcarpatică).

Putem observa că în regiunea Nord - Est, zonele cu cea mai mare susceptibilitate la alunecări de teren sunt Colinele Tutovei (Bacău și Vaslui), Obcina Mestecăniș (Suceava) și câteva aliniamente din munții Trascău, Goșmanu, Nemira și Vrancei.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secţiunea a V-a Zone de risc natural, **Orasul Simleul-Silvaniei** prezintă un potențial scăzut-ridicat de producere a alunecărilor de teren și este supus aluncărilor de teren primare.

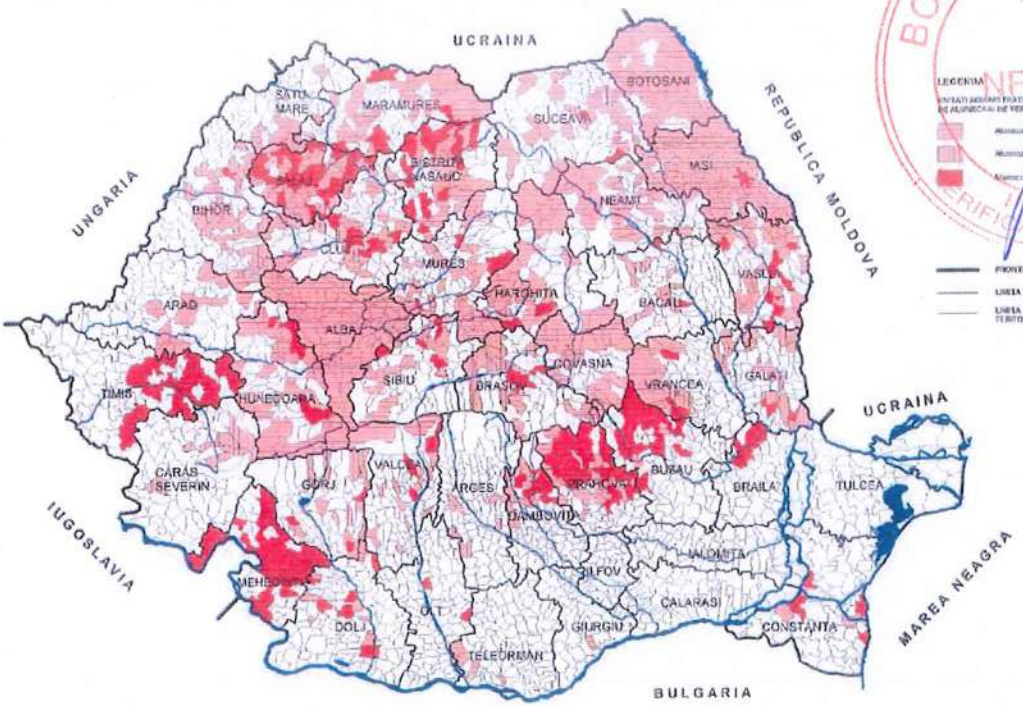


Fig 9.Planul de Amenjare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Tipul alunecărilor de teren

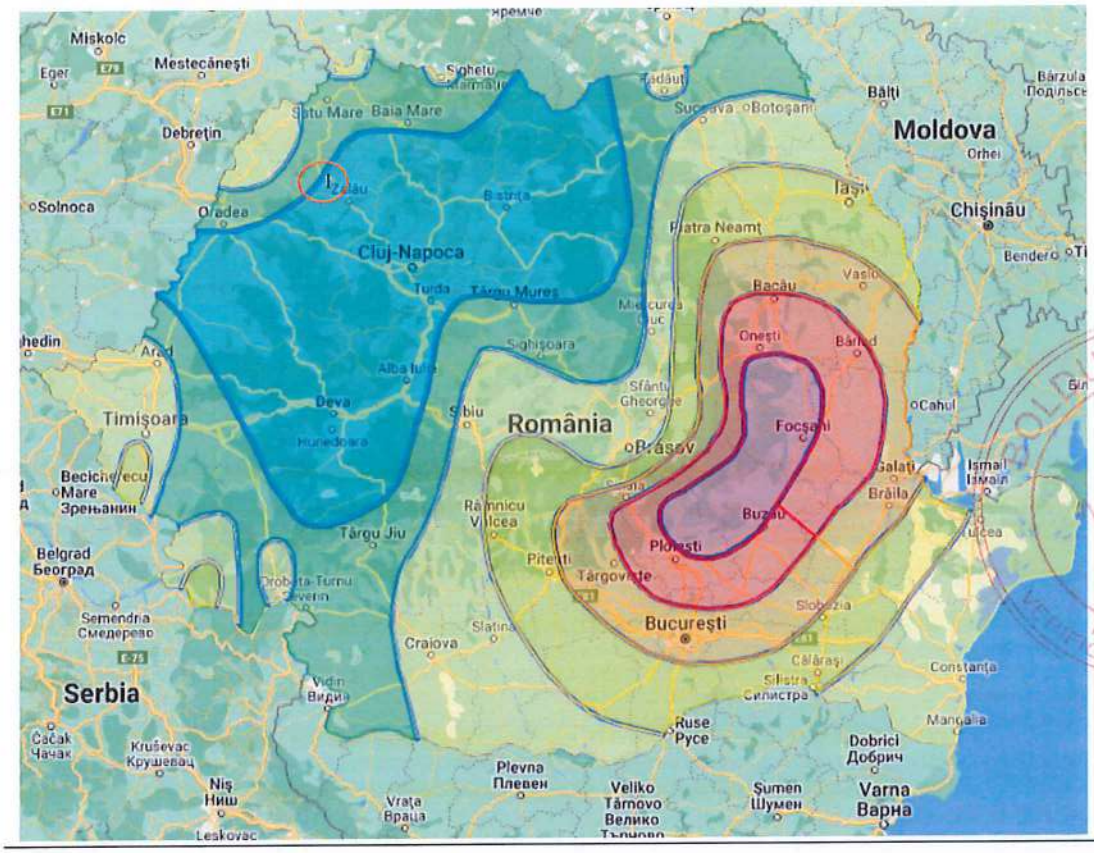


Fig 10.Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani

Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani şi 20%probabilitate de depăşire în 50 de ani.

Perioada de control (colţ) Tc a spectrului de răspuns reprezintă graniţa dintre zona de valori maxime în spectrul de acceleraţii absolute şi zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată perioada de colţ are valoarea Tc=0,7sec.

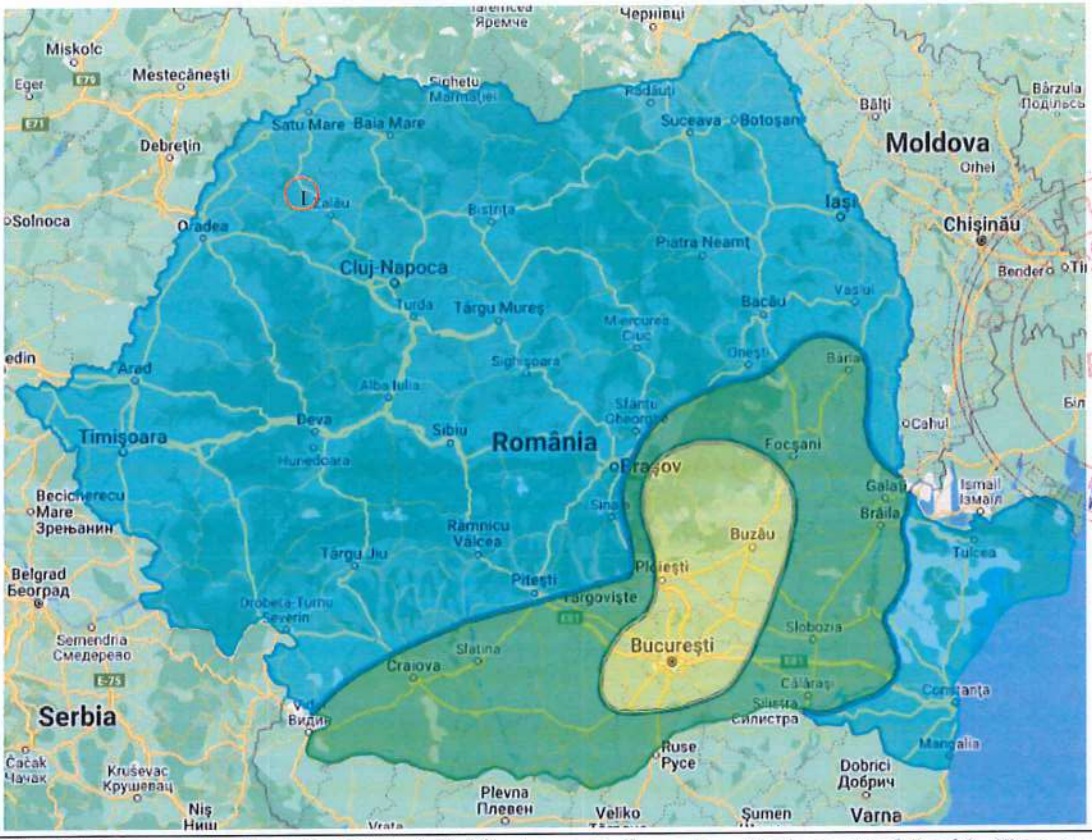


Fig 11.Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colţ), Tc a spectrului de răspuns

Capitol 2. Evaluare geotehnica

2.1. Încadrarea definitivă în categoria geotehnică

În urmă investigațiilor și încercărilor de laborator s-a constatat că terenul de fundare nu își modifică fundamental condițiile preliminare de încadrare:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Epuizmente normale	2
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
Seism	a_g =0.10 g	1
Riscul geotehnic	**Redus**	9
Categoria geotehnică	**1**	

Încadrarea în categoria terenurilor reduse s-a făcut pe bază identificării stratelor. Punctajul final calculat este de **9 puncte**,(ag=0.10g s-a adăugat un punct pentru zona F) **categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus**, *conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții*, indicativ **NP 074/2022.**

2.2. Elemente de proiectare

În proiectarea se va ține cont de prevederile **NP 112/2014** și de încadrările pământurilor precizate în subcapitolul **1.8**.

Evaluarea presiunii convenţionale şi a parametrilor fizici

Pentru obiectivul vizat: Argila de culoare cafenie;

în cazul stratului de Argila de culoare cafenie presiunea convenţională de bază poate fi considerată între **280 ÷ 300 kPa** (conform**, NP 112:2014** *Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă*, Anexa D, Tabel D.3).

Pentru corecţiile presiunii în funcţie de lăţimea fundaţiei (C_B>1,0 m), respectiv corecţia de adâncime (C_D, pentru D_f≤2,0 m) se poate utiliza prevederile din **NP 112:2014**, punctul D2.

Adâncimea minimă de fundare pentru amplasament este: **D_{fmin}>1.20 m.**

Stabilitatea generală şi locală

Nu au fost observate fenomene dinamice active pe amplasament. Terenul este situat în zonă construită, având multe construcții învecinate, care la rândul lor nu prezintă semne că ar fi afectate de fenomene dinamice.

Pentru oricare alte dimensiuni ale lăţimii fundaţiei şi altă adâncime se impune aplicarea corecţiilor metodologiei de calcul prescrisă de **NP 112/2014**.

Identificare pamantului care alcatuieste terenul de fundare s-a facut in baza **SREN ISO 14688-2/2018.**

2.3. **Încadrarea terenului în categoriile prevăzute de reglementările referitoare la lucrările de terasamente**

- **Încadrarea terenului dupa Normativul TS – 1994.**

NR. CRT.	DENUMIREA PĂMÂNTULUI	CATEGORIA DE TEREN DUPA MODUL DE COMPORTARE LA SAPAT				GREUTATE VOLUMICA MEDIE IN SITU (IN SĂPĂTURĂ) KG/MC	AFANAREA DUPA EXECUTAREA SĂPĂTURII %
		MANUAL	MECANIZAT				
			E	B	M		
1	SOL VEGETAL	MIJLOCIU	I	I	I	1600-1700	14-28%
2	PIETRIS CU NISIP	TARE	II	II	-	1750-2000	14-28%
3	NISIP	USOR	I	II	II	1600-1850	8-17%
4	NISIP CU PIETRIS	MIJLOCIU	II	II	II	1700-1900	14-28%
5	Nisip prafos	Mijlociu	I	II	II	1500-1700	8-17%
6	Argila nisipoasa	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
7	Praf nisipos	Mijlociu	I	I	I	1500-1700	14-28%
8	Deluviu cu frgamente de roca	Foarte tare	IV	IV	IV	1850-2000	8-17%

3. Recomandări:

❖ Se recomandă executarea fundației in stratul de Argila de culoare cafenie; **D_f > 1,20 m; P^{-}_{conv}=280/300 kPa (cu corectii);**

❖ Se vor evita excavații nesprijinite,menținute mult timp deschise,în special în perioadele ploioase,evitând astfel acumulări de ape în pământuri argiloase,care sunt,prin natura lor,sensibile la umezire.

❖ Fundația va fi hidroizolată în mod corespunzător,iar în cazul unui subsol/demisol se va avea în vedere realizarea unei cuve etanșe în cadrul acestuia;

❖ Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament sau in gropile de fundare in timpul executiei, si se va avea in vedere realizarea de epuizmente pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si betonarilor;

❖ Construcția va realiza în flux continu până la terminarea infrastructurii;

❖ Se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladiri;

❖ Se va evita stagnarea apei la distant mai mici de 5 m in jurul constructiei;

❖ Zonele nebetonate vor fi inierbate;

❖ O atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare.

Întocmit,
Ing. Geolog
Georgescu Dumitru

BOLDUREAN I. IOAN ROMÂNIA M.T.C. Nr. 07224 AF INGINER VERIFICATOR PROIECTE

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECŢIA PENTRU AGRICULTURĂ A JUDETULUI SALAJ
OFICIUL PENTRU STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE SALAJ
Zalau, str, C. Coposu , nr. 79/a ; tel /fax 0260-610121 ;
E-mail :ospa_salaj@yahoo.com
Nr. 269/ 26.09.2025

Către:
D.A. SĂLAJ

Terenul agricol în suprafață totală de **14497 m.p.** înscris în CF 51214, situat în extravilanul localității Șimleu Silvaniei, U.A.T. Șimleu Silvaniei, pentru care se solicită clasa de calitate ***În scopul: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.***

- Beneficiar: **RAD MARIUS-ALEXANDRU și soția RAD DIANA-FLORENTINA**, cu domiciliul în comuna Plopiș, satul Iaz, nr.36, în jud Sălaj, se încadrează conform datelor din teren, analizelor de laborator și calculațiilor (anexa 1 și 2) în clasa a IV-a de fertilitate naturală pentru folosință arabil, cu 40 puncte de bonitare.

Director,
chimist Andrei Corina

OFICIUL PENTRU STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE - SĂLAJ -

OSPA SALAJ
Zalau, st.C.Coposu, nr.79/A
Data 26.09.2025

Aprobat director
chim. Andrei Corina

DEVIZ

Studiu pedologic
pentru stabilirea clasei de calitate

Beneficiar: RAD MARIUS-ALEXANDRU
Localitatea :ȘIMLEU SILVANIEI
Prelevarea probelor a fost facuta de : OSPA Salaj
Cerere/Comanda nr. : 262/15.09.2025

Nr.crt	ANALIZE LABORATOR	Nr.probe	Valoarea	TOTAL
1	Conditionare probe (uscare si mojarare)	5	16	80,00
2	ph	5	16	80,00
3	Analiza granulometrica fara ox. mat. org.	5	83	415,00
4	Umiditate	5	21	105,00
5	Humus	3	51	153,00
6	Carbonati	5	36	180,00
7	Calcul buletin si indici	5	29,28	146,40
	TOTAL ANALIZA LABORATOR			**1159,40**

Nr.crt	LUCRAREA	omc/omf/ofc	Valoarea	
1	OMC specialist -Faza teren	4	32,63	130,52
2	OFM muncitor -Faza teren	4	25,13	100,52
3	Transport			83,53
4	OMC specialist -Faza birou	4	32,63	130,52
5	OFC -Cartografie ,redactare	4	28,71	114,84
6	Cheltuieli indirecte			238,20
	TOTAL			798,13
	TOTAL GENERAL			**1958**

Intocmit

dr. ing. Bartha Istvan

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECŢIA PENTRU AGRICULTURĂ SALAJ
OFICIUL PENTRU STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE SALAJ
Zalau, str, C. Coposu , nr. 79/a ; tel /fax 0260-610121 ;
E-mail :ospa_salaj@yahoo.com
Nr. 269 / 26.09.2025

Se aprobă
DIRECTOR
chimist Andrei Corina

OFICIUL PENTRU STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE - SĂLAJ -

STUDIU PEDOLOGIC ŞI STABILIREA CLASEI DE CALITATE

În scopul: ***ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ŞI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINŢE CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE.***

Beneficiar: RAD MARIUS-ALEXANDRU și soția RAD DIANA-FLORENTINA
Localitatea: ŞIMLEU SILVANIEI
U.A.T.: ŞIMLEU SILVANIEI
Județul: SĂLAJ

Intocmit:
dr. ing. ped. Bartha Istvan
chimist Andrei Corina
ing. agrochimist Călăcean Paul
cart. Chira Camelia

Anul 2025

CUPRINS

1.INTRODUCERE

1.1. Date documentație
1.2. Obiectul si scopul studiului
1.3. Determinări și metode de lucru

2. CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE

2.1. Caracteristicile reliefului, geologie
2.2. Rețeaua hidrografică
2.3. Clima
2.4 Vegetația
2.5. Solurile

3. CARACTERIZAREA SOLURILOR DIN PERIMETRUL STUDIAT

(caracteristici fizico-chimice-Anexa 1)

4.BONITAREA TERENURILOR

Calculul notelor de bonitare (Anexa 2)

1. INTRODUCERE

1.1. Date documentație

Studiul s-a întocmit pentru **RAD MARIUS-ALEXANDRU și soția RAD DIANA-FLORENTINA,** teren amplasat în extravilanul orașului Șimleu Silvaniei, în suprafață totală de **14497 mp.**, identificat prin extrasul CF nr.51214, folosința arabil, în vederea stabilirii clasei de calitate și calculul notei de bonitare.

1.2. Obiectul si scopul studiului

Obiectul studiului pedologic este solul, studiat în raport cu factorii de mediu care condiționează existența și împreună cu care formează terenuri (biotopuri, unități de teritoriu ecologic omogen) cu favorabilități specifice la diferite utilizări agricole sau silvice

.

Scopul studiului pedologic este:

- cunoașterea științifică, complexă a resurselor de sol ale teritoriului, inventarierea caracterizarea solurilor pe baza însușirilor sale morfologice, fizice și chimice.
- separarea de unități cartografice cu soluri similare și integrarea acestor unități de sol în teritorii ecologic omogene, prin considerarea tuturor factorilor de mediu.

Pentru evaluarea terenurilor agricole este necesară existența unei clasificări și grupări a terenurilor după modul lor specific de comportare la o anumită utilizare sau la un anumit tip de amenajare – ameliorare, sau după potențialul lor productiv pentru diferite folosințe și culturi, precum și o cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate a acestor condiții pentru fiecare folosință și cultură în parte.

Pentru obținerea datelor necesare s-au recoltat probe de sol, pentru identificarea, delimitarea și caracterizarea unităților de sol, aceste probe s-au analizat în laboratorul O.S.P.A. Sălaj.

1.3. Determinări efectuate și metode de lucru

-ph-ul potențiometric, cu electrod de sticlă, suspensie apoasă sol/apă 1:2,5
-humus (H) % - metoda Walkley-Black, modificată de Gogoașă;
-suma bazelor (Sb)-metoda Kappen;
-aciditatea hidrolitică (Ah) –metoda Kappen
-analiza mecanică – metoda Kacinschi.
-determinarea conținutului de carbonați de calciu

2. CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE

2.1. Indicarea zonei geografice ,caracteristicile reliefului, geologie

UAT Șimleu Silvaniei este situat în nord-estul regiunii istorice Crișana, în partea de vest a județului Sălaj, la o distanță de 29 km față de municipiul Zalău.

UAT-ul Șimleu Silvaniei are în componență următoarele localități componente: orașul Șimleu Silvaniei și localitățile rurale: Bic, Cehei și Pusta.

Relieful s-a format prin acțiunea dominantă a factorilor externi, dar rezultatul acțiunii este în strânsă legătură cu rolul pe care l-au avut factorii interni și în primul rând structura geologică. Orașul Șimleu Silvaniei este situat pe valea Crasnei, la poalele masivului Măgura Șimleului, în depresiunea piemontană a Crasnei. Aceasta mai ramificată și mai largă decât cea a Plopișului cu care compune Depresiunea Șimleului, prezintă un relief colinar, fragmentat de râul cu același nume și de afluenții acestuia. Măgura Șimleului are altitudinea maximă de 596 m și forma unui "muncel„ tăiat de văi adânci. Mai abruptă spre valea Crasnei și mai domoală către nord, Măgura păstrează pe culme o suprafață netedă, considerată o "platformă de eroziune„.

Geologic, teritoriul orașului Șimleu Silvaniei este rezultatul unei îndelungate evoluții, în funcție de interacțiunea dintre factorii interni și externi. Bazinul Șimleului, parte integrantă a Bazinului Panonic, s-a scufundat de-a lungul unor falii de fractură.

Depozitele badeniene din jurul Măgurii Șimleului sunt formate din nisipuri gălbui, pietrișuri, marne și gipsuri. Acestea s-au depus în condițiile unei mări nu prea adânci, cu o bună aerisire, ceea ce a permis dezvoltarea unei bogate faune și flore.

În zona de bordură a Bazinului Șimleului, interfluviile sunt acoperite cu pietrișuri de cuarțit, ce ating grosimi de până la 100m. Se consideră că acestea s-au depus în condiții de piemont, acoperind suprafețe întinse, dar eroziunea la care au fost supuse fac ca ele să apară numai pe culmile mai înalte.

2.2.REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

UAT Șimleu Silvaniei este situat în bazinul hidrografic al Crasnei. Rețeaua hidrografică constituie un factor important al mediului geografic, cu atât mai mult cu cât ne referim la o perioadă în care legăturile intercomunitare se realizau pe firul unor văi, rămase importante până la debutul comunicațiilor moderne. Potențialul hidrografic al zonei este axat pe râul Crasna. Râul își are obârșia la capătul sudic al Depresiunii Silvaniei, la contactul dintre Munții Meseșului și Plopișului, de sub vârful Măgurii Priei (997m). Cursul său este aproape rectiliniu, însă pe parcurs este nevoit să facă o buclă în jurul măgurii cristaline a Șimleului (597m). Lungimea totală a rețelei hidrografice este de 810 km.

Acest râu, ce adună în "convergențele„ de la Nușfalău afluenții coborâți din zonele adiacente sau cu obârșie în dealurile alăturate, este însoțit de lunci întinse și câmpuri de terase etajate pe cinci nivele cu altitudini pornind de la 4-6m până la 90-110 m sau 55-60 m după alte opinii. Faptul că râul Crasna străbate orașul Șimleu Silvaniei, înseamnă în primul rând, teren arabil de bună calitate, lucru confirmat de intensele exploatări agricole ale zonei în toate perioadele istorice.

Apa freatică se află la adâncimi diferite în funcție de relief, fiind cuprinsă între 1-2 m în zonele de luncă joasă, 2-3 m în zona de șes înalt, 3-5 m la poale de versant, 5-10 m în treimea inferioară și mijlocie a versanților și peste 10 m în treimea superioară a versanților.

2.3.CLIMA

Din punct de vedere climatic zona se încadrează într-un climat moderat călduros semiumed.

Pentru caracterizarea climatică a teritoriului s-au utilizat date de la Stația Meteo Zalău pe ultimii 30 de ani.

-temperatura medie anuală este de 10,1° C
-precipitații medii anuale 683 mm
-precipitațiile cumulate mai-august sunt de 326,4 mm
- suma totală a temperaturii peste 10 C este 3514

2.4.VEGETAȚIA

Vegetația actuală, adesea întâlnită, este cea specifică zonei de dealuri și podișuri, ea variind în funcție de relief, de la fag și gorun, la pajiști și chiar păduri de conifere.

Pădurile ocupă mari suprafețe în regiunea înaltă a Măgurii Șimleului împreună cu rășinoasele care sunt în amestec cu foioasele. Pădurile de Quercinee sunt cele mai frecvente, apar pe dealurile joase și sunt alcătuite aproape din gorun, la care se mai adaugă: fagul, frasinul, paltinul, tei, carpen, cireș.

Stratul arbustiv este constituit din corn, sânger, păducel , iar cel ierbos este constituit din flora de mull (Pulmonaria officinalis).

2.5. SOLURILE

Pe suprafața studiată pedologic, sa executat un profil de sol pentru a delimita tipul de sol

Pentru probele pedologice s-au determinat: pH-ul, compoziția granulometrică, conținutul de substanță organică, rezerva de humus, determinări necesare pentru stabilirea tipului de sol, nota de bonitare și clasa de calitate.

Pe suprafața studiată pedologic sa delimitat un singur tip de sol:

- **PELOSOL-stagnic (PE-st)**

Analizele probelor de sol s-au realizat în conformitate cu metodologiile în vigoare acreditate de ICPA-București.

ANEXA 1

3.CARACTERIZAREA SOLURILOR DIN PERIMETRUL STUDIAT

UNITATEA TAXONOMICĂ DE SOL: PELOSOL-stagnic (PE-st)

Profil de sol

Localizare: Jud. Sălaj Localitatea: Şimleu Silvaniei
Coordonate: 47°13' 23" N şi 22°49'22" E, altitudine 215 m
Unitatea taxonomică de sol: **PELOSOL-stagnic (PE-st)**
Acest tip de sol s-a format pe versant slab înclinat, panta cuprinsă între 5-7%, apa freatică la 5-10 m adâncime. Solul are o textură mijlocie-fină, conținutul în humus este mic și reacție neutră
Prezintă următoarele orizonturi: **Az-ABz-Bz1w-Bz2w-Cn**

CARACTERE MORFOLOGICE

Az 0-21 cm – textură lut argilos mediu (TT52), culoare la umed brun închis 10YR3/2 şi la uscat brun cenuşiu 10YR5/2, structură poliedrică subangulară mică, nu face efervescență, fin poros, slab tasat, umed, reacție neutră pH=7,057, conținut mic în humus H=2,80%, cu rădăcini subțiri rare, trecere treptată, dreaptă.

ABz 21-33 cm – textură lut argilos mediu (TT52), culoare la umed brun închis 10YR3/2 şi la uscat brun cenuşiu 10YR5/2, structură poliedrică angulară mică, nu face efervescență, fin poros, slab tasat, umed, reacție neutră pH=7,168, conținut mic în humus H=2,38%, trecere treptată, dreaptă.

Bz1w 33-57 cm – textură argilă lutoasă (AL61), culoare la umed brun închis 10YR3/2 şi la uscat brun cenuşiu 10YR5/2, structură poliedrică angulară mare, nu face efervescență, pori fini şi rari, moderat tasat, umed, reacție neutră pH=7,201, conținut mic în humus H=2,19%, trecere treptată, dreaptă.

Bz2w 57-90 cm – textură lut argilos mediu (TT52 culoare la umed brun închis 10YR3/2 şi la uscat brun cenuşiu 10YR5/2, structură prismatică mică, nu face efervescență, pori fini şi rari, moderat tasat, umed, reacție neutră pH=7,263, trecere treptată, dreaptă.

Cn peste 90 cm – textură lut mediu (LL42), culoare la umed brun 10YR4/3 și la uscat brun pal 10YR6/3, astructurat, nu face efervescență, moderat tasat, umed, reacție slab alcalină pH=7,436.

Principalele însușiri fizice și chimice ale orizonturilor profilului de sol

Orizontul Adâncimea orizontului	UM	Az 0-21 cm	ABz 21-36 cm	Bz1w 36-65 cm	Bz2w 65-90 cm	Cn >90 cm
A.Insușiri fizice						
Umiditate	%	2,36	2,88	3,20	2,25	1,73
Nisip grosier (2,0-0,2mm)	%	5,36	5,16	4,97	4,47	22,48
Nisip fin (0,2-0,02mm)	%	28,06	29,16	22,68	25,44	30,37
Praf (0,02-0,002 mm)	%	28,30	26,95	26,32	26,74	15,21
Argila (<0,002mm)	%	38,28	38,73	46,03	43,35	31,94
Argilă fizică	%	53,79	55,45	62,38	59,20	40,44
Denumire		TT52	TT52	LL42	TT52	LL42
Schelet	%	10-15	10-15	10-15	-	-
B. Insușiri chimice						
pH	unit pH	7,057	7,168	7,201	7,263	7,436
Humus (H)	%	2,80	2,38	2,19	-	-
Carbonați totali	%	0	0	0	0	0
Rezerva de humus (0-50 cm)	tone/ha	173			-	-

Valoarea indicatorilor pedologici și agrochimici ce participă la stabilirea notelor de bonitare se prezintă astfel:

	Cod
- temperatura medie anuală	(3C) – 10,5
- precipitații medii anuale	(4C) – 575
- starea de gleizare a solului	(14) – 0
- starea de pseudogleizare a solului	(15) – 4
- salinizarea/alcalizarea solului	(16/17) - 00/00
- textura solului	(23) – 52
- gradul de poluare	(29) – 02
- panta terenului	(33) – 07
- alunecări de teren	(38) – 0
- adâncimea apei freatice	(39) – 07,0
- inundabilitate prin revărsare	(40) – 0
- porozitate totală	(44) +15
- conținut de carbonat de calciu	(61) – 0
- reacția solului	(63) – 7,0
- volumul edafic	(133) – 088
- rezerva de humus	(144) – 180
- excesul de umiditate de suprafață	(181) – 3

4. BONITAREA TERENURILOR

Lucrarea de bonitare a solurilor furnizează date despre potențialul de producție a terenului exprimat prin note de bonitare, indicând gradul de favorabilitate a ansamblului de factori și condiții ecologice pentru diferite folosințe și culturi.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea de condiții de mediu care caracterizează fiecare unitate de teren (UT sau TEO) delimitate în cadrul studiului, s-au ales numai cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile și anume: temperaturi medii anuale, precipitații medii anuale, gleizare, pseudogleizare, salinizare și alcalizare, textură, poluarea, panta, adâncimea apei freatice, inundabilitatea prin revărsare, porozitatea, conținut de carbonat de calciu, reacția solului, volumul edafic, rezerva de humus.

In situația bonitării terenurilor pentru condiții naturale, fiecare dintre indicatorii de mai sus participă la stabilirea notei de bonitare, printr-un coeficient de bonitare care variază între 0 și 1 după cum însușirea respectivă este total nefavorabilă sau optimă, pentru exigențele folosinței sau plantei luate în considerare.

Nota de bonitare pe folosințe și culturi se obține înmulțind cu 100 produsul coeficienților indicatorilor care participă direct la stabilirea notei de bonitare.

Pentru arabil, nota de bonitare se calculează ca medie aritmetică a notelor obținute la 8 culturi agricole de bază (grâu, orz, porumb, floarea-soarelui, sfeclă de zahăr, cartof, soia, mazăre-fasole).

Capacitatea de producție a terenurilor este influențată pe lângă factorii naturali și de cei antropici. Metodologia de bonitare permite stabilirea notei de bonitare pentru condiții naturale dar și potențarea notelor de bonitare pentru unele influențe antropice.

In economia de piață trebuie însă avut în vedere, în situația efectuării unor lucrări agropedoameliorative aspectul economic, existând anumite limite și domenii de manifestare a efectului economic a investițiilor în lucrările efectuate.

Prin efectuarea unor lucrări agropedoameliorative capacitatea de producție a solurilor se îmbunătățește mult, efectul acestor lucrări fiind de durată.

In urma intervenției antropice asupra solurilor, prin executarea unor lucrări, care pot să stimuleze sau să inhibe manifestarea unor factori, bonitarea, prin intermediul coeficienților de bonitare evidențiază aceasta.

Ca urmare a executării lucrărilor de îmbunătățiri funciare și a tehnologiilor de ameliorare, unele însușiri ale terenurilor agricole sunt corectate sau înlăturate, ceea ce necesită reducerea sau anihilarea penalizărilor introduse prin coeficienții de bonitare, operație denumită potențarea notei de bonitare.

Nota de bonitare naturală, reprezintă potențialul natural, actual de producție, iar în cazul executării unor lucrări agropedoameliorative nota de bonitare crește cu coeficientul de potențare a lucrării respective.

Este foarte important de a se avea în vedere că o anumită stare climatică la același nivel al capacității fizice și chimice al solului, poate fi favorabilă pentru o cultură dar nefavorabilă pentru altă cultură, aceasta fiind rezultatul unor cerințe biologice de la o plantă la alta.

In funcție de valoarea notei de bonitare se stabilește pentru bonitarea în condiții naturale 5 clase, grupând notele din 20 în 20 până la 100 puncte.

Pe baza metodologiei de bonitare a terenurilor – I.C.P.A.-1986, încadrarea unităților de teren în clase de calitate pe moduri de folosință se face după cum urmează:

CLASA I – nota între limitele 81-100 puncte
CLASA II – nota între limitele 61- 80 puncte
CLASA III – nota între limitele 41- 60 puncte
CLASA IV – nota între limitele 21-40 puncte
CLASA V - nota între limitele 0-20 punct

ANEXA 2

CALCULUL NOTELOR DE BONITARE

Județul Sălaj **UAT: ȘIMLEU SILVANIEI**

Localitatea: ȘIMLEU SILVANIEI

Beneficiar: RAD MARIUS-ALEXANDRU și soția RAD DIANA-FLORENTINA

Nr. Cad. 51214

CULTURĂ	Tm corectată (3C)	Pm corectată(4C)	Gleizare (14)	Pseudogleizare (15)	Salinizare/alcalizare (16-17)	Textura în Ap sau primii 20 cm (23)	Poluarea (29)	Panta (33)	Alunecări (38)	Adâcimea apei freatice (39)	Inundabilitatea (40)	Porozitatea totală (44)	Conținutul de CaCO3 total pe 0-50 cm (61)	Reacția în Ap sau 0-20 cm (63)	Volumul edafic (133)	Rezerva de humus în stratul 0-50 cm (144)	Excesul de umiditate de suprafață (181)	NOTE
GR	1	1	1	0,8	1	1	1	1	1	0,8	1	0,9	1	1	1	1	0,9	52
OR	1	1	1	0,8	1	1	1	1	1	0,8	1	0,9	1	1	1	1	0,9	52
PB	1	1	1	0,7	1	1	1	0,9	1	0,8	1	0,9	1	1	0,9	1	0,9	37
FS	1	1	1	0,7	1	1	1	0,9	1	0,8	1	0,9	1	1	1	1	0,9	41
CT	0,9	0,9	1	0,5	1	0,9	1	0,9	1	0,8	1	0,9	1	1	1	1	0,9	21
SF	1	0,9	1	0,6	1	0,9	1	0,9	1	0,8	1	0,9	1	1	1	1	0,9	28
SO	1	1	1	0,7	1	1	1	0,9	1	0,8	1	0,9	1	1	1	1	0,9	41
MF	1	1	1	0,7	1	1	1	1	1	0,8	1	0,9	1	1	1	1	0,9	45
Medie Arabil	**Clasa a-IV- a de fertilitate**																	40

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Beneficiar: RAD MARIUS-ALEXANDRU și soția RAD DIANA-FLORENTINA, loc. ȘIMLEU SILVANIEI, jud.Sălaj

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. **INTRODUCERE**
   - 1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei
   - 1.2 Obiectul lucrării
   - 1.3 Surse documentare

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
   - 2.1 Evoluţia zonei
   - 2.2 Încadrare în localitate
   - 2.3 Elemente ale cadrului natural
   - 2.4 Circulaţia
   - 2.5 Ocuparea terenurilor
   - 2.6 Echipare edilitară
   - 2.7 Probleme de mediu
   - 2.8 Opţiuni ale populaţiei

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
   - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
   - 3.2 Prevederi ale PUG
   - 3.3 Valorificarea cadrului natural
   - 3.4 Modernizarea circulaţiei
   - 3.5 Zonificarea funcţională-reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici
   - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
   - 3.7 Protecţia mediului
   - 3.8 Obiective de utilitate publică

4. **CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

5. **ANEXE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **CF. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan – Oraș Șimleu Silvaniei, Jud. Sălaj**

BENEFICIAR: **RAD MARIUS-ALEXANDRU ȘI RAD DIANA FLORENTINA**

NUMĂR PROIECT: **10/2025**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Matei Basarab, nr. 19 B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator urbanism/Sef proiect:	arh. NĂDĂȘAN CARMEN
Proiectat:	arh. POP PAUL
Proiectat:	arh. PETRIC DENISA-BIANCA
Proiectat instalaţii:	ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **IANUARIE 2026**

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor **RAD MARIUS-ALEXANDRU ȘI RAD DIANA-FLORENTINA** pentru **"ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE "**.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților RAD MARIUS-ALEXANDRU ȘI RAD DIANA-FLORENTINA, înscris în C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, în suprafață de 14497 mp, extravilan.

Suprafața de teren aflată în extravilan se propune a fi reglementată.

Amplasamentul studiat se învecinează:
- la nord: proprietate privată;
- la sud: drum vicinal;
- la vest : proprietate privată;
- la est: proprietate privată;

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusa prin documentaţie.

Obiectivele principale propuse prin această documentaţie sunt:
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- împărţirea terenurilor în zone funcţionale şi compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi şi a indicatorilor urbanistici – regimul de înălţime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin **Certificatul de urbanism** nr. **45** din **07.04.2025**, eliberat de Primăria Orașului Șimleu Silvaniei.

Cadrul conţinut pe baza căruia se elaborează documentaţia este Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

1.1. Surse de documentare

- PUG Orașul Șimleu Silvaniei
- Studiu topografic

- Studiu geotehnic
- Prezenta documentaţie urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. **45** din **07.04.2025**, emis de Primăria Orașului Șimleu Silvaniei și a Avizului de Oportunitate nr. **5** din **10.06.2025**.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Șimleu Silvaniei este un oraș în județul Sălaj, Transilvania, România, format din localitățile componente Bic, Cehei, Pusta și Șimleu Silvaniei (reședința). Conform recensământului din anul 2011, Șimleu Silvaniei are o populație de 14.436 locuitori.

Descoperirile arheologice făcute pe teritoriul administrativ al orașului au scos la lumină un bogat material ce a aparținut populației iazige. Două tezaure formate din piese de aur descoperite la Șimleu, datate din secolul al V-lea, se află în prezent expuse la muzeele de istorie din Viena și Budapesta.

În 2023 arheologii Muzeului Județean de Istorie și Artă Zalău au descoperit trei morminte dacice de incinerație pe Măgura Șimleului, lângă Șimleu Silvaniei împreună cu artefacte din fier, bronz și argint, o lance.

Localitatea a fost atestată prima dată documentar în anul 1251 când, într-un act emis la Alba Iulia, se amintește de Vathasomlyowa, prima denumire cunoscută a localității; în 1429 devine târg și este cunoscut sub denumirea de oppidum Somllyo, iar la 1854 este cunoscut ca Szilágy-Somlyó.

Istoria medievală a Șimleului este strâns legată de familia Báthory, care a jucat roluri importante în istoria Transilvaniei. Cetatea Șimleu intră în posesia familiei mai sus amintite în urma căsătoriei lui Ladislau Báthory cu Anna Medgyesaljai, în anul 1351.

Cetatea Șimleului a fost de-a lungul istoriei reședința principilor ardeleni din familia Báthory, fiind teatru de război pentru armatele turcești, care în anul 1660 au incendiat orașul. A fost și un centru important, vizat de răsculații curuți și locul de unde generalul Iosif Bem a pornit, în anul 1848, acțiunile militare pentru ocuparea orașelor de pe Someș: Jibou, Dej și Cluj.

În anul 1810 a fost înființat Vicariatul Silvaniei, iar orașul a devenit un centru al intelectualității românești, găzduind o școală primară românească, departamentul sălăjean al Astrei, tipografia românească Victoria etc., aflându-se sub îndrumarea lui Simion Bărnuțiu.

În anul 1825 s-a deschis gimnaziul călugărilor minoriți din Șimleu Silvaniei, monument istoric care adăpostește în prezent internatul Colegiului Tehnic „Iuliu Maniu".

În 1916 s-a inaugurat noua clădire a gimnaziului romano-catolic, în care a fost deschis primul liceu românesc din Sălaj, în anul 1919.

Orașul Șimleu Silvaniei, din punct de vedere administrativ, este situat în vestul județului Sălaj, la circa 28 de kilometri de orașul reședință de județ, Zalău. Șimleu Silvaniei este unul din cele patru orașe ale județului Sălaj, având în subordine trei localități: Bic, Cehei și Pustă.

Limitele orașului Șimleu Silvaniei sunt: în partea de nord este orașul Satu-Mare, în nord-vest se învecinează cu orașul Marghita, în partea de nord-est cu reședința de județ, orașul Zalău, iar în partea de sud-est limita este orașul Oradea.

Caracteristici semnificative ale zonei

Relieful orașului Șimleu Silvaniei este rezultatul unei îndelungate evoluții, în funcție de interacțiunea dintre factorii interni și externi. Bazinul Șimleului, parte integrantă a Bazinului Panonic, s-a scufundat de-a lungul unor falii de fractură.

Depozitele badeniene din jurul Măgurii Șimleului sunt formate din nisipuri gălbui, pietrișuri, marne și gipsuri. Acestea s-au depus în condițiile unei mări nu prea adânci, cu o bună aerisire, ceea ce a permis dezvoltarea unei bogate faune și flore.

În zona de bordură a Bazinului Șimleului, interfluviile sunt acoperite cu pietrișuri de cuarțit, ce ating grosimi de până la 100m. Se consideră că acestea s-au depus în condiții de piemont, acoperind suprafețe întinse, dar eroziunea la care au fost supuse fac ca ele să apară numai pe culmile mai înalte.

2.2. Încadrarea în localitate

Imobilul este situat în extravilanul orașului Șimleu Silvaniei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful s-a format prin acțiunea dominantă a factorilor externi, dar rezultatul acțiunii este în strânsă legătură cu rolul pe care l-au avut factorii interni și în primul rând structura geologică. Orașul Șimleu Silvaniei este situat pe valea Crasnei, la poalele masivului Măgura Șimleului, în depresiunea piemontană a Crasnei. Aceasta mai ramificată și mai largă decât cea a Plopișului cu care compune Depresiunea Șimleului, prezintă un relief colinar, fragmentat de râul cu același nume și de afluenții acestuia. Măgura Șimleului are altitudinea maximă de 596 m și forma unui "muncel„ tăiat de văi adânci. Mai abruptă spre valea Crasnei și mai domoală către nord, Măgura pătrează pe culme o suprafață netedă, considerată o "platformă de eroziune„.

Sub aspect climatic actual, orașul Șimleu Silvaniei se află sub influența maselor de aer din vest încadrându-se în spectrul de climă continental-moderată. Circulația maselor de aer pe înălțime precum și relieful prin aspectul și altitudinea lui, creează diferențieri climatice între principalele unități morfologice. Din această cauză, față de temperaturile medii anuale cuprinse între 8^0-9^0C, cu o scădere sensibilă spre munte, unde ating valori de 6^0C, se observă topoclimate de adăpostire ori expoziție favorabilă, cu temperaturi ce trec de 9^0C și cu precipitații mai scăzute (550 mm/an) decât media generală (700-800mm/an) din zona de dealuri.

Orașul Șimleu Silvaniei este o regiune bine închisă ceea ce favorizează inversiunile de temperatură și deoarece masele de aer nu se pot evacua, rămân în porțiunile mai joase ale regiunii.

Vegetația actuală, adesea întâlnită, este cea specifică zonei de dealuri și podișuri, ea variind în funcție de relief, de la fag și gorun, la pajiști și chiar păduri de conifere.

Pădurile ocupă mari suprafețe în regiunea înaltă a Măgurii Șimleului împreună cu rășinoasele care sunt în amestec cu foioasele. Pădurile de Quercinee sunt cele mai frecvente, apar pe dealurile joase și sunt alcătuite aproape din gorun, la care se mai adaugă: fagul, frasinul, paltinul, tei, carpen, cireș.

Stratul arbustiv este constituit dn corn, sânger, păducel , iar cel ierbos este constituit din flora de mull (Pulmonaria officinalis). Datorită numeroaselor intervenții antropice, s-au extins terenurile arabile și pășunile.

Solurile au o mare importanță în dezvoltarea agriculturii și cele caracteristice orașului Șimleu Silvaniei sunt cele brune de pădure. Fertilitatea acestor soluri este destul de ridicată și în condițiile unei umezeli suficiente dau recolte satisfăcătoare la culturile de cereale și furaje.

Un alt tip de sol este cel brun de pădure podzolit, care se dezvoltă în aceleași condiții climatice și sub aceeași vegetație ca și cel brun de pădure, însă se dezvoltă pe un relief puțin înclinat sau plan, cu drenaj extrem de slab. Pe aceste soluri se dezvoltă pășuni și fânațe sau sunt folosite pentru cultura cerealelor și a plantelor furajere.

Rețeaua hidrografică constituie un factor important al mediului geografic, cu atât mai mult cu cât ne referim la o perioadă în care legăturile intercomunitare se realizau pe firul unor văi, rămase importante până la debutul comunicațiilor moderne. Potențialul hidrografic al zonei este axat pe râul Crasna. Râul își are obârșia la capătul sudic al Depresiunii Silvaniei, la contactul dintre Munții Meseșului și Plopișului, de sub vârful Măgurii Priei (997m). Cursul său este aproape rectiliniu, însă pe parcurs este nevoit să facă o buclă în jurul măgurii cristaline a Șimleului (597m). Lungimea totală a rețelei hidrografice este de 810 km..

Acest râu, ce adună în "convergențele„ de la Nușfalău afluenții coborâți din zonele adiacente sau cu obârșie în dealurile alăturate, este însoțit de lunci întinse și câmpuri de terase etajate pe cinci nivele cu altitudini pornind de la 4-6m până la 90-110 m sau 55-60 m după alte opinii. Faptul că râul Crasna străbate orașul Șimleu Silvaniei, înseamnă în primul rând, teren arabil de bună calitate, lucru confirmat de intensele exploatări agricole ale zonei în toate perioadele istorice.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament studiat, atât auto cât și pietonal se va realiza din drumul vicinal aflat pe partea sudică a parcelei.

2.5. Ocuparea terenurilor

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupa zona studiată

- în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire;

Relaţionări între funcţiuni

- Se are în vedere mobilarea zonei cu construcţii având destinaţia de locuire;

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

- zona este dominata cu locuinţe individuale/semicolective cu regim mic de înălţime;

Aspecte calitative ale fondului construit

- nu este cazul;

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

- zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine;

Asigurarea cu spaţii verzi

- spaţiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spaţii verzi amenajate;

Existenţa unor riscuri naturali în zona studiată

- terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren, dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător;

La nivel de oraș, principala zonificare funcțională este cea de locuințe și funcțiuni complementare, reprezentând un procent de peste 50% din intravilanul total. De asemenea, un procent însemnat (de peste 40%) este aferent zonei mixte de turism și agrement. Instituțiile publice sunt limitate și sunt situate în principal în zonele centrale ale localităților.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există reţele de alimentare cu energie electrică la cca. 100 m de amplasamentul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) şi ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului şi planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *Relaţia cadru natural-cadru construit*

Cadrul natural, poziţia şi suprafaţa terenului studiat este propice pentru a se executa mobilare cu construcţii de locuinţe.

PUZ-ul, prin documentația urbanistică, va propune amenajarea zonei printr-o relaţie armonioasă între natural şi construit.

- *Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice*

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Nu sunt riscuri naturale şi antropice, de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanţi.

Conform studiului geotehnic pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundaţii, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor locuinţe terenul este stabil.

- *Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona*

Punctele şi traseele din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zona

- *Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie*

Zona nu prezintă această opţiune.

- *Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic*

Zona nu prezintă această opţiune.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul Urbanistic Zonal este unul din instrumentele administraţiei publice locale prin care asigură planificarea şi coordonarea dezvoltării localităţii. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunităţii la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient şi a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea/întreţinerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecţia mediului localităţii.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilităţi: pregătirea acesteia se face de către specialişti, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape, prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetăţenilor constituie baza procesului în sine.

Se vor parcurge etapele informării şi consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul geotehnic

Conform studiului geotehnic amplasamentul studiat nu prezintă pericole de cutremur, alunecări de teren sau inundaţii.

3.2. Prevederi ale PUG

Situaţia existentă

Conform P.U.G. Oraș Șimleu Silvaniei – imobilul este situat in extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localităţii.

Concepţia urbanistică a ţinut cont de rezolvarea acceselor carosabile şi pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum şi de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

Regimul de înălţime, aliniamentele, funcţiunile, indicii urbanistici sunt în concordanţă cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile şi pietonale lejere, precum şi de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul pe amplasamentul studiat, atât auto cât şi pietonal se va realiza din drumul vicinal situat în partea sudică. Parcarea şi staţionarea autovehiculelor se vor realiza pe imobilele beneficiarilor.

3.5. Zonificarea funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Imobilul, proprietate privată se află în extravilanul Oraşului Şimleu Silvaniei. Amplasamentul are o suprafaţă totală de 14497 mp.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: proprietate privată;
- la sud: drum vicinal;
- la est: proprietate privată;
- la vest: proprietate privată;

Accesul pe amplasamentul studiat, atât auto cât şi pietonal se va realiza din drumul vicinal situat în partea sudică a parcelei.

Propunerea prezentului PUZ constă în:
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TRAME STRADALE SI ZONA DE LOCUIT.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanţul teritorial comparativ existent - propus.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

BILANȚ TERITORIAL/ REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ =	14497 m2
$S_{CONSTRUIT\Delta}$ =	0 m2
P.O.T. EXISTENT:	0 %
C.U.T. EXISTENT:	0
P.O.T. max conf. L1:	30 %
C.U.T. max conf. L1:	0.9
Hmax la streasina/cornișa:	7.5 m
Retragere aliniament:	min. 5 m
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai puțin de 2 m (pe una din laturi)
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai puțin de 3 m (pe latura opusa)
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai puțin de 5 m
Regim de înălțime max.:	D+P+1E / P+1+M
Spații verzi:	2mp/locuitor
Parcari:	1 loc/locuința

Functiuni admise:

Locuințe individuale, Locuințe semicolective (în regim izolat, cuplat, înșirat)

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (mediona de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces și parcaje; Spații plantate/Parcuri, Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m la cazul fronturilor discontinue. 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 CLADIRILOR: 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).

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-	1536.00	10.59
2	ZONA CIRCULATII	-	-	3394.00	23.41
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-		
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	6859.00	47.56
	SPATII INIERBATE	-	-	-	
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100	-	-
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT		-	2708.00	18.44
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100	14497	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la reţeaua existentă în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate va fi amplasat blocul de masură şi protecţie. Racordul electric va fi realizat prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran. Soluţia tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică va fi definitivată în urma obţinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin sursă proprie, put sapat la medie adancime pentru fiecare parcelă. Pentru acoperirea varfurilor de consum s-a propus

instalarea unui rezervor de apă subteran cu o capacitate între 5 si 10 mc. În zona forajului va fi realizat un cămin subteran în care se va monta stația de pompare a apei spre clădire. Conductele de alimentare vor fi polietilena ID pozate subteran.

Canalizare menajeră. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei rețele din conducte de PVC pozate subteran, iar colectarea la nivelul unui bazin etanș vidanjabil pozat subteran.

Canalizare pluvială. Incinta va fi prevazută cu rețele de colectare și evacuare ape pluviale pentru fiecare parcelă. Vor fi realizate două rețele distincte, una pentru colectarea burlanelor invelitorii cu evacuare directă la rigola stradală (in curs de realizare) și una pentru colectarea apelor din zona platformelor și parcărilor, cu descarcare la rigola stradală. Conductele vor fi din PVC pozate subteran.

3.7. Protecţia mediului

Prin natura funcţiunii – locuire – nu presupune existenţa unor surse de poluare a mediului.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în reţeaua de canalizare pluvială.

Gunoiul menajer va fi colectat în pubele, colectarea şi golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele refolosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodăreasca.

Organizarea colectării şi transportului acestor materiale revine autorităţii locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism, beneficiarii vor putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare.

Lucrările de construire vor putea începe numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire în baza documentaţiei faza D.T.A.C. şi obţinerii avizelor şi acordurilor aferente. Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultaţiilor avute cu beneficiarul, cu specialişti din domeniul topografic şi geologic, cu instituţiile avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.La dezvoltarea zonei în viitor se va ţine cont de prevederile PUG şi de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conţinutului documentaţiilor care se vor elabora în viitor cu conţinutul documentaţiilor deja avizate.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Data
IANUARIE 2026

Întocmit,
arh. Nădășan Carmen
arh. Pop Paul

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentaţie de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi funcţionare a construcţiilor, amenajărilor precum şi a echipamentelor edilitare şi a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în zona studiată.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat şi Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al Orașului Șimleu Silvaniei, terenul este situat în extravilanul orașului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcţiilor şi echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administraţiei publice locale şi va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcţiei.

2. BAZĂ LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea şi aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;

- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcţiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea locuinţei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunatăţirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administraţiei Publice şi MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conţinutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viaţă al populaţiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 şi HGR nr.36/1996;
- Ordonanţa nr.43/1997 şi legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecţie civilă a documentaţiilor de investiţii în construcţii:
- Ordonanţa Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 şi O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea şi administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor, actualizata şi republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;

- Ord. de Urgenţă a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecţie mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condiţiilor minime de funcţionare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ŞI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecţia animalelor în timpul sacrificării şi uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităţilor care produc, procesează, depozitează, transportă şi/sau distribuie produse de origine animală.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenurile asupra cărora se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în extravilan, oraș Șimleu Silvaniei, teren proprietate privată a beneficiarilor.

Prin tema de proiectare se solicită schimbare în UTR L1 în oraș Șimleu Silvanei, jud. Sălaj și reglementarea din punct de vedere urbanistic a imobilului printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

Condiţionările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicaţii şi zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană şi obiectivele de utilitate publica incluse.

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

- Lucrări ce necesită autorizaţie de construire

Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfăşura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum şi orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcţiile private se vor realiza pe bază de certificat de urbanism şi autorizaţie de construire, cu avizele specifice cerinţelor de calitate ale construcţiilor potrivit prevederilor legale. Avizele şi acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile prezentei legi, la solicitarea

titularului unui drept real asupra unui imobil – teren şi/sau construcţii – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcţiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susţinerea instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizaţiei de construire, emisă în condiţiile prezentei legi, şi a reglementărilor privind proiectarea şi executarea construcţiilor.

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

- reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora şi materialele din care sunt executate;

- reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei, inclusiv în situaţia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepţia clădirilor declarate monumente istorice, în condiţiile legii;

- reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli şi vopsitorii interioare;

- zugrăveli şi vopsitorii exterioare, dacă nu se modifica elementele de faţadă şi culorile;

- reparaţii la instalaţiile interioare, la branşamentele şi racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum şi montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilităţi;

- reparaţii şi înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparaţii, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calităţii şi formei arhitecturale a elementelor de faţadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcţii reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în acelaş. imobil – teren şi/sau construcţii, la construcţii amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare şi exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;
*2.*trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei şi/sau a acoperişului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/şarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecţie a monumentelor şi/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreţinere la căile de comunicaţie şi la instalaţiile aferente;

- lucrări de foraje şi sondaje geotehnice pentru lucrări de importantă normală sau redusă;

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare şi restaurare a componentelor artistice ale construcţiilor la construcţii reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în acelaşi imobil – teren şi/sau construcţii, la construcţii amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor şi al autorităţii administraţiei publice judeţene sau locale, după caz;
- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfăşoare în cadrul următoarelor principale categorii:
- amenajări de cai de comunicaţii, echipare edilitară, spaţii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Protecţia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investiţiilor. Conform cerinţelor Agenţiei pentru Protecţia Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează şi nu afectează proprietăţile învecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament;

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

-crearea condiţiilor economice şi juridice pentru asigurarea posibilităţii creării circulaţiilor nou propuse cât şi a reţelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.

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

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico - edilitare;
- amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;
- autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri şi a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin autorizaţia 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 condiţii:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condiţiilor menţionate în autorizaţia de mediu emisă de Agenţia Regională de Protecţie a Mediului, care impune condiţiile de evacuare a apelor uzate.

Deşeuri

Următoarele condiţii se vor aplica referitor la evacuarea deşeurilor:

- Deşeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deşeurile şi produsele reziduale vor fi colectate şi depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deşeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil şi fezabil.
- Deşeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autorităţile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deşeuri, cu avizul Agenţiei Regionale de Protecţie a Mediului;
- Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile.
- Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Emisii atmosferice

-Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate.

- Se vor respecta condiţiile stabilite în autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenţia Regională de Protecţie a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomote şi Regulamentele UE referitoare la protecţia faţă de zgomot a personalului angajat.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potenţial arheologic evidenţiat întâmplător ca urmare a acţiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcţii, lucrări de prospecţiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acţiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislaţiei privind protecţia patrimoniului arheologic - Ordonanţa Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional cât şi Legea nr. 258/2006 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei nr. 43/2000.

Zone cu situri arheologice

Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.
- Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia că procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. şi a documentaţiilor tehnice întocmite în acest scop.

- **Zone cu interdicţie totală de construire pe terenurile cu**:
  - zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:
    - 13 m din ax drum naţional, pe ambele părţi;
    - 12 m din ax drum judeţean, pe ambele părţi;
    - 10 m din ax drum comunal, 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 carburant

- **Zone cu interdicţie temporară de construire**:

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 terenuri cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunacari de teren;
- pe terenurile cu tasare activa;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanţi / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentaţiilor topografice în Stereo 70 şi cu inventar de coordonate şi viza ANCPI, pentru suprafeţele de teren pe care se doreşte construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcţie nouă, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Autorizarea executării construcţiilor se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:
- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanţă de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea şi depozitarea în condiţii ecologice a apelor menajere reziduale şi a deşeurilor.

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

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursa);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- staţii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducţiune apa (10 m din ax în ambele părţi, respectiv 30 m fata de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri şi 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- staţia de epurare, fata de locuinţe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, fata de locuinţe (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuinţe (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuinţe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuinţe (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuinţe (raza = 50 m);
- piaţa agro-alimentară, fata de locuinţe (raza = 50 m);
- unităţi de învăţământ / cultura / sănătate, fata de locuinţe (raza = 50 m);
- unităţi comerciale / prestări servicii, fata de locuinţe (raza = 15 m);
- staţie de sortare deşeuri, fata de locuinţe (raza = 500 m);
- distanţele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
    - fosa septică / fântâna (30 m);
    - adăposturi pt animale / locuinţa (10 m);
    - platforma pt deşeuri menajere / locuinţa (10 m);
    - groapa compost / locuinţa (10 m);

- **Zone de protecţie şi siguranţă faţă de construcţii şi culoare tehnice**:

- linii electrice aeriene:
    - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA şi locuinţe);
    - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA şi locuinţe);
    - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA şi locuinţe);
    - se interzice trecerea LEA peste locuinţe;
- staţii de transformare electrice fata de locuinţe (raza = 50 m);
- antena GSM fata de locuinţe (raza = 150 m);
- reţele de gaz:

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
- conducta de transport gaz fata de staţiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
- conducta de transport gaz, fata de depozitele/staţiile de carburanţi – 60 m;
- conducta de transport gaz, fata de clădiri – 20 m între ele;
- conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
- conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
- conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
- 30 m fata de incinta SRM;

- drumuri:
  - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
  - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
  - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
  - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
  - 20 m din ax de o parte şi de alta (zona de siguranţă); pentru calea ferată uzinală existenta în zona se propune o zonă de interdicţie de contruire de 3,00 m de o parte şi de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcţie de regimul de înălţime al construcţiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi de asigurarea vizibilităţii.

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

Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ţinând cont de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat funcţiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea fata de aliniament indicată în plansele de reglementari urbanistice. În cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.
- Prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.
- Retragerea fată de limitele parcelei se va face conform indicaţiilor din planşa de Reglementări urbanistice- zonificare.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- Distanţele minime obligatorii fata de limitele laterale şi posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil şi ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ţinând cont de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea fata de căile de comunicaţie a construcţiilor/perdelelor de protecţie se va face astfel încât să nu fie periclitata vizibilitatea participanţilor la trafic.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice.

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

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de Primăria Orașului Șimleu Silvaniei.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesele pietonale, potrivit importantei şi destinaţiei construcţiei.

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafeţele de drum care trebuie să includă şi gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

Toate căile pietonale vor avea lăţime liberă de minim 1,50 m lăţime. Înălţimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieşirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar şi în condiţii de umiditate;

Pantă 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;

Circulaţii, accese, parcări şi garaje - se va ţine seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 şi normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcţiilor faţă de arterele de circulaţie trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi regimul de aliniere propus.

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

Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii, respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului. Beneficiarul se obliga să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică.

Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate subteran.

Branşamentele vor ţine seamă de condiţiile şi prescripţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi nivelul apelor freatice.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publica se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanţare intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme şi dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcţii pe suprafaţa lor, cu respectarea regulilor de amplasare şi conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma şi dimensiunile sale, precum şi în urma retragerilor fata de aliniament şi limitele laterale şi posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesităţile de prevenire şi stingere a incendiilor, precum şi cu prevederile documentaţiei de urbanism) este apt să primească o construcţie cu o configuraţie în acord cu destinaţia sa.

Principalii factori care influenţează dimensiunile parcelelor sunt:

- condiţiile cadrului natural;
- funcţiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosinţa terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcţiilor pe teren, caracteristic ţesutului urban existent (specificităţi datorate tipologiei localităţii în ceea ce priveşte mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcţiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii şi intervenţii) şi poziţia loturilor şi construcţiilor fata de drumuri;
- posibilităţile de realizare a echipării edilitare.

Lipsa echipării cu reţele de apă şi canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluţii locale (puţuri pentru alimentare cu apă şi bazine etanşe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter porvizoriu până la realizarea reţelelor edilitare publice (nu se aplică în cazul de fată).

Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei fără că diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcţiilor

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

Aspectul exterior al construcţiilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei şi armonizarea noilor construcţii cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălţime, detalii de arhitectură, conformarea acoperişului şi învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism şi în conformitate cu prevederile PUZ.

Împrejmuiri

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

11. UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcţiunea dominanta este cea de locuire.

- **Zona locuire** – Subzona locuinţe individuale si semicolective cu densitate redusa– **L1**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE ZONA DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂŢI

Zona este definită ca o zonă care cuprinde activităţi de locuire. Această destinaţie este în conformitate cu direcţiile dominante de dezvoltare din zonă. Prezentul regulament propune o serie de reglementari urbanistice care vor permite o strategie de dezvoltare urbană într-o zonă importantă a localităţii.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuinţe individuale (în regim izolat, cuplat sau înşiruit, cu respectarea art. 4 din prezentul regulament);
- Locuinţe semi-colective;
- Funcţiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spaţii pentru spectacole, expoziţii, etc), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Cai de acces, parcaje;
- Spaţii plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerţ alimentar, comerţ nealimentar cu mărfuri de folosinţa zilnică;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri)se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în orașul Șimleu Silvaniei;*

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	500	12

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții :
  - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
  - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă;
  - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
  - în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
- În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerinţele minimale din anexa nr. 4 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerinţele minimale din anexa nr. 5 la prezentul regulament;
- Pentru locuințe se vor asigura minim 1 loc de parcare

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRLOR

- D+P+1E/P+1+M etaj retras (7,5 m la cornişa/atic);

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente

tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, gânguri, etc.) sau de decorație;

- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerinţele minimale din anexa nr. 6 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de maxim **0.60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m**;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejmuiri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate;

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POTmax = 30 %;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUTmax = 0.9;

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (UTR)

U.T.R. - ul este o reprezentare convenţională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifică cu subzonele funcţionale.

Data
IANUARIE 2026

Întocmit,
arh. Nădășan Carmen
arh. Pop Paul

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR, ÎN FUNCŢIE DE DESTINAŢIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂŢII

1.1 - **Construcţii administrative**
1.1.1 - Sediul Parlamentului
1.1.2 - Sediul Preşedinţiei
1.1.3 - Sediul Guvernului
1.1.4 - Sediul Curţii Supreme de Justiţie
1.1.5 - Sediul Curţii Constituţionale
1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ
1.1.7 - Sedii de ministere
Amplasament: capitala României, în zona centrală
1.1.8 - Sedii de prefecturi
1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale
Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.1.10 - Sedii de primării
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală.
1.1.11 - Sedii de partid - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
- filiale
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii,agenţii, fonduri etc.
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.1.13 - Sedii de birouri
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.

1.2 - Construcţii financiar-bancare
1.2.1 - Sediul Băncii Naţionale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii reşedinţă de judeţ, municipii, oraşe, în zona centrală.
1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central
Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală.
- filiale
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.
1.2.3 - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcţii comerciale

1.3.1 - Comerţ nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial.
1.3.2 - Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier.
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piaţa agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială.
1.3.5 - Comerţ alimentar
Amplasament: în zona de interes commercial.
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentaţie publică
Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement.
- se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului

1.3.7 - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement.
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8 - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului.

1.4 - Construcţii de cult

1.4.1 - Lăcaşe de cult

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Mănăstiri
1.4.3 - Schituri
Amplasament: în afara localităţilor.

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire
Amplasament: la marginea localităţii.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcţii de cultură
1.5.1 - Expoziţii
1.5.2 - Muzee
1.5.3 - Biblioteci
1.5.4 - Cluburi
1.5.5 - Săli de reuniune
1.5.6 - Cazinouri
1.5.7 - Case de cultură
1.5.8 - Centre şi complexe culturale
1.5.9 - Cinematografe
1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi
1.5.11 - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educaţie sau în zona verde.

- este posibilă amplasarea în zonă comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante

1.5.12 - Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcţii de învăţământ
1.6.1 - Învăţământ preşcolar (grădiniţe)
Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m
1.6.2 - Şcoli primare
1.6.3 - Şcoli gimnaziale
1.6.4 - Licee
1.6.5 - Şcoli postliceale
1.6.6 - Şcoli profesionale
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m
1.6.7 - Învăţământ superior
Amplasament: în funcţie de condiţiile şi exigenţele profilului de învăţământ.

1.7 - Construcţii de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăţilor de profil.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (judeţean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive,trafic greu)

1.7.4 - Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.).
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe.
1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii.
1.7.9 - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)
Amplasament: în cadrul unor construcţii publice/locuinţe.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti.
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcţii şi amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 – Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.4 - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 - Construcţii de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 - Construcţii de turism

1.10.1 - Hotel *_*****

1.10.2 - Hotel-apartament *_*****

1.10.3 - Motel *_**

1.10.4 - Vile **_*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri *_***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria *_***

Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri *_****

1.10.8 - Sate de vacanţă **_***

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - Construcţii de locuinţe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Anexa Nr. 2
la regulament

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%
2.1.2 - Zone comerciale - 85%
2.1.3 - Zone mixte - 70%
2.1.4 - Zone rurale - 30%
2.1.5 - Zone rezidenţiale
- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5
- zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5
- zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente
- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 m2/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcţii de învăţământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 m2/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 m2/elev.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menţionate:
- 25% teren ocupat de construcţii
- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcţii de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.
Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5 m2/consultaţie.
Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 m2/copil pentru creşe şi de 40 m2/copil pentru creşele special organizate în patru zone:
- zona ocupată de construcţii;
- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc şi alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii va fi de 20%.

2.2.4 - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:
- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;
- 30% pentru spaţii verzi.

2.2.5 - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specific date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3

la regulament

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

ORIENTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

3.2 - Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

3.3 - Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcţii de cultură

3.4.1 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale.

3.5 - Construcţii de învăţământ

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcţii de sănătate

3.6.1 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcţii şi amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii;

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

- plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii vitraţi orientaţi sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite şi acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcţia nord-sud, ţintele fiind amplasate spre nord.

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

3.8 - Construcţii de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcţii de turism

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

3.10 - Construcţiile de locuinţe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Anexa Nr. 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

4.1 - Construcţii administrative

4.1.1 - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal şi cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinaţiei şi capacităţii acestora, avându-se în vedere separarea de circulaţia publică.

4.2 - Construcţii financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcţii comerciale

4.3.1 - Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

4.3.2 - În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu reţeaua de circulaţie majoră.

4.5 - Construcţii de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.

4.5.2 - În funcţie de destinaţia construcţiei sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcţii de învăţământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii).

4.7 - Construcţii de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

4.8 - Construcţii şi amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime;
- alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime;
- alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.

4.9 - Construcţii şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

4.10 - Construcţii de turism

4.10.1 - Pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcţii de locuinţe

4.11.1 - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- 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 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi 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 - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi garaje.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

4.12 - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Anexa Nr. 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.1 - Construcţii administrative

5.1.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

5.2 - Construcţii financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.

5.2.2 - În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

5.3 - Construcţii comerciale

5.3.1 - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 - 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

5.4 - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcţii culturale

5.5.1 - Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:

- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spaţiu de expunere;
- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcţii de învăţământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învăţământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare.

5.7 - Construcţii de sănătate

5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcţii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

5.9 - Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcţii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcţii de locuinţe

5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

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

5.12 - Construcţii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m2.

5.13 - Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii,

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

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

Anexa Nr. 6
la regulament

SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

6.1 - Construcţii administrative şi financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafaţa terenului.
6.1.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului.
6.1.3 - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcţii comerciale

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorative şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2 - 5% din suprafaţa totală a terenului.

6.3 - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcţii culturale

Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10 - 20% din suprafaţa totală a terenului.

6.5 - Construcţii de sănătate

6.5.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m2/copil.

6.6 - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.

6.7 - Construcţii de turism şi agrement

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

6.8 - Construcţii de locuinţe

ATELIER CONTRAST2 SRL
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
arh. Pop Paul
Tel: 0747 112 405

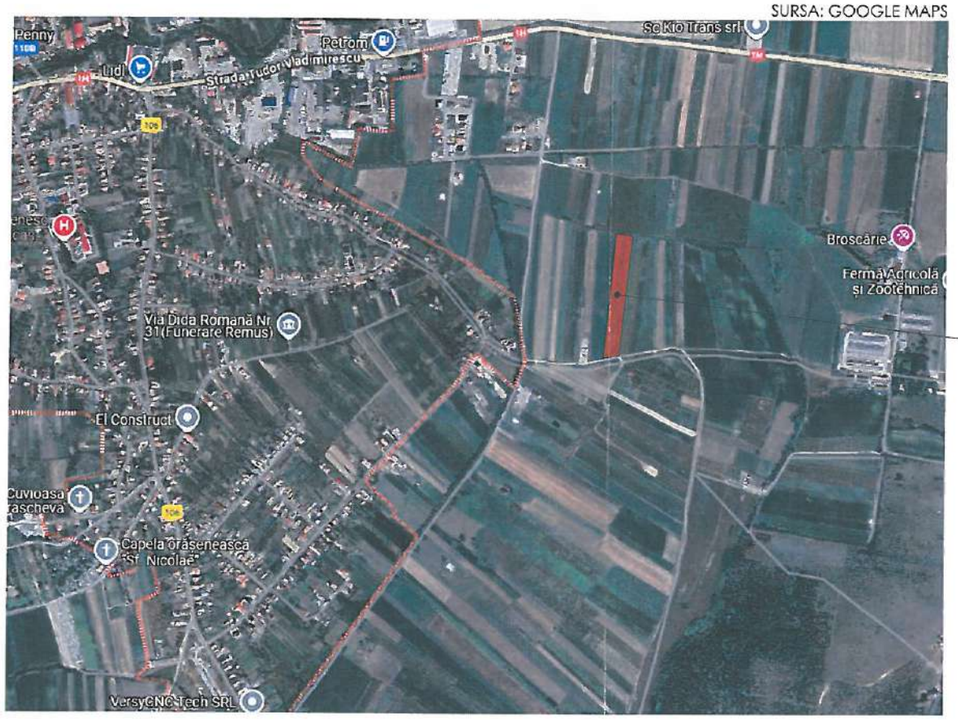
Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

6.9 - Construcţii industriale

Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

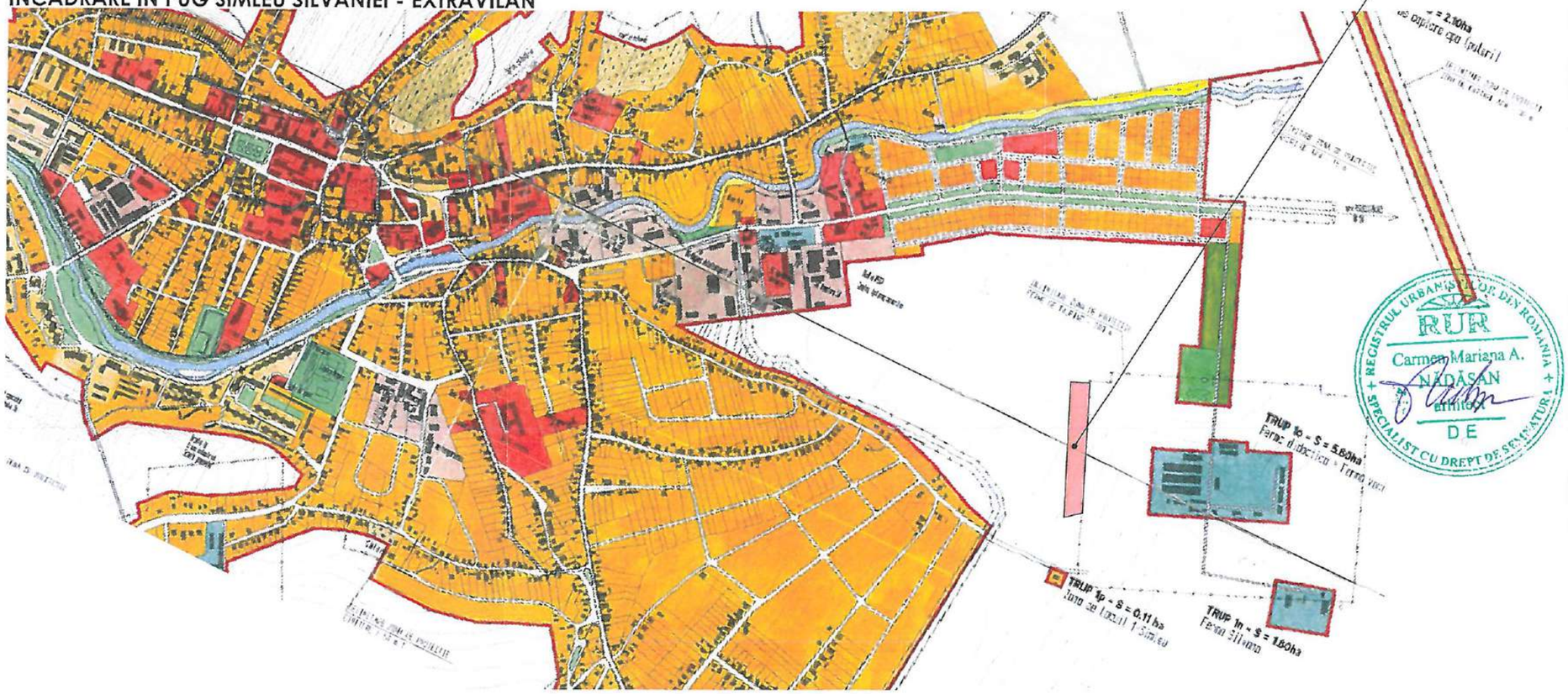
INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



SURSA: IMOBILE ETTERA

INCADRARE IN PUG SIMLEU SILVANIEI - EXTRAVILAN



LEGENDA

TEREN STUDIAT

CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 6 din. 17.06.2026
Arhitect șef

IMOBIL STUDIAT
BENEFICIAR: RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
ORAS SIMLEU SILVANIEI, JUD. SALAJ
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214
S_{TEREN}=14497 MP

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelierconTrast2@gmail.com
Matei Basarab, Nr. 19B, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Petric Denisa Bianca	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:5000	01.2026	U.01	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ = 14497 m2
$S_{C\ EXISTENTĂ}$ = 0 m2

P.O.T. EXISTENT: 0 %
C.U.T. EXISTENT: 0

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
		mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	638185.223	335225.789	325.250
2	638508.821	335258.526	47.513
3	638501.470	335305.467	307.694
4	638195.716	335270.969	2.533
5	638193.195	335270.722	45.635
S=14497 mp P=728.625m			

AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIARI: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA
Extravilan-ORAȘ ȘIMLEU, JUD. SALAJ
C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214 - 14.497 mp
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT\ PRIN\ PUZ}$ = 14.497 mp

Nr.cad.52947
Nr.cad.52948
Nr.cad.56649
Nr.cad. 55908
Nr.cad.55906
Nr.cad.55911
Nr.cad.52511
Nr.cad. 55135
Nr.cad. 57124
Nr.cad. 54328
Teren necadastrat/ Teren neconstruit
Teren necadastrat/ Teren neconstruit
Nr.cad. 54328-C1
Anexa gospodareasca P+E
DRUM VICINAL
Nr.cad.55884

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ
- SUPRAFATA NEAMENAJATA
- 51214 NUMAR CADASTRAL
- 45.63 m DISTANTE ORIZONTALE
- CONSTRUCTIE VECINA

CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 6 din 17.06.2026
Arhitect șef

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL
ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Matei Basarab, Nr. 19B, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. stag. Petric Denisa Bianca	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	01.2026	U.02	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

BILANȚ TERITORIAL/ REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ =	14497 m2
$S_{C\ EXISTENTĂ}$ =	0 m2
P.O.T. EXISTENT:	0 %
C.U.T. EXISTENT:	0
P.O.T. max. conf. L1:	30 %
C.U.T. max.conf. L1:	0.9
Hmax la streasina/cornisa:	7.5 m
Retragere aliniament:	min. 5 m
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 2 m (pe una din laturi)
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 3 m (pe latura opusa)
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai putin de 5 m
Regim de înălțime max.:	D+P+1E / P+1+M
Parcaje:	1 loc/locuinta
Spații verzi:	2mp/locuitor

Functiuni admise:

Locuinte individuale, Locuințe semicolective (în regim izolat, cuplat, înșiruit)

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces și parcaje; Spații plantate/Parcuri; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

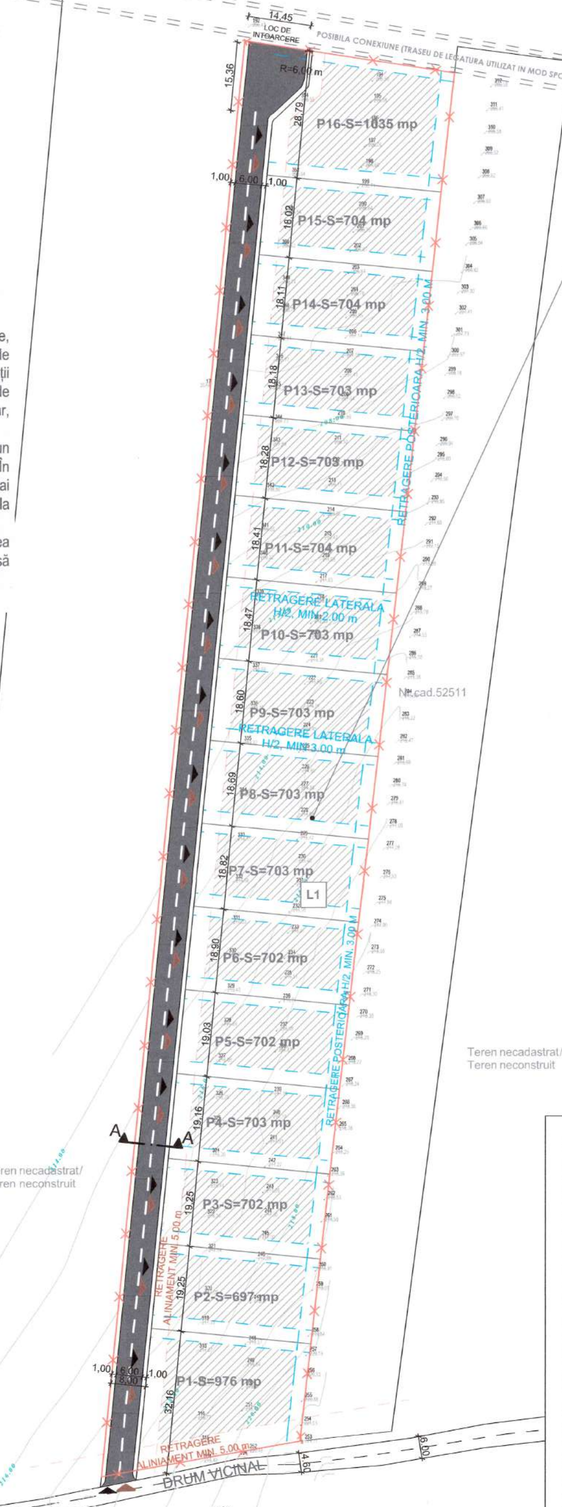
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de h/2 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 CLADIRILOR: 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).

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
		mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100

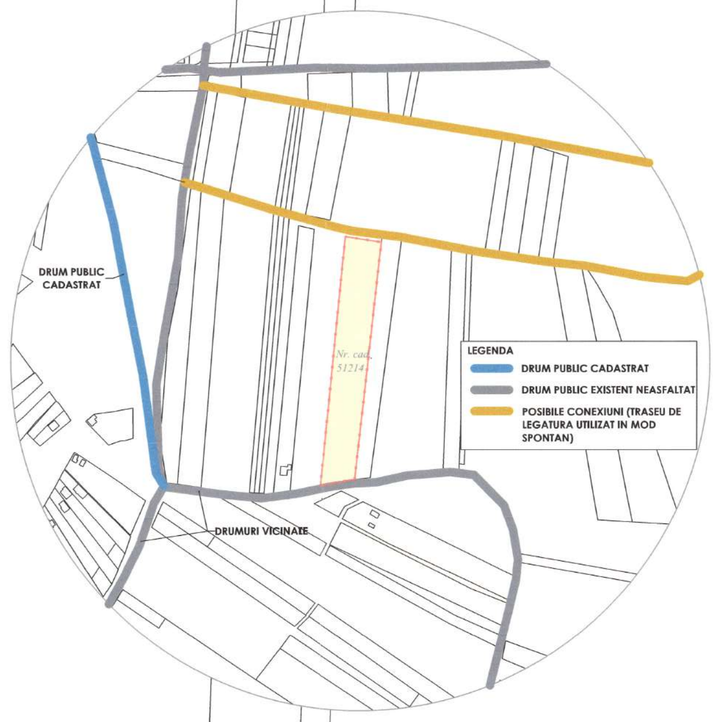
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	638185.223	335225.789	325.250
2	638508.821	335258.526	47.513
3	638501.470	335305.467	307.694
4	638195.716	335270.969	2.533
5	638193.195	335270.722	45.635

S=14497 mp P=728.625m



AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIARI: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA
Extravilan-ORAȘ ȘIMLEU, JUD. SALAJ
C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214 - 14.497 mp
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT\ PRIN\ PUZ}$ = 14.497 mp

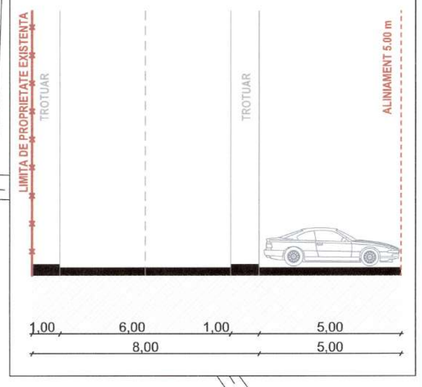
MEDALION CIRCULATII (EXISTENTE SI POSIBILE CONEXIUNI STRDALE)



PARCELARE PROPUSA - SUPRAFETE

P1= 976 mp
P2=697 mp
P3=702 mp
P4=703 mp
P5=702 mp
P6=702mp
P7=703 mp
P8=703 mp
P9=703 mp
P10=703 mp
P11=704 mp
P12=703 mp
P13=703 mp
P14=704 mp
P15=704 mp
P16=1035 mp

PROFIL STRADAL PROPUS



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- RETRAGERE ALINIAMENT
- LIMITA PUZ
- RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE
- SUPRAFATA EDIFICABIL
- 51214 NUMAR CADASTRAL
- CONSTRUCTIE VECINA
- 45.63 m DISTANTE ORIZONTALE
- ACCES AUTO/PIETONAL
- L1 UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA -PROPUSA
- CIRCULAȚII AUTO PROPUSE

CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 8 din 17.06.2026
Arhitect șef

RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN arhitect DE

CONFORM C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214
SUPRAFATA IMOBIL 14497 MP EXTRAVILAN
S_{Teren} = 8 670 m²
$S_{Teren\ propus\ pentru\ introducere\ in\ intravilan}$ = 8 670 m²

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelier contrast2@gmail.com
Mobil Bocanet Nr. 196, Sălaj, Jud. Sălaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Petric Denisa Bianca	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	06.2026	U.03	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatiurile si stampila in original.

BILANȚ TERITORIAL/ REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ =	14497 m2
$S_{C\ EXISTENTĂ}$ =	0 m2
P.O.T. EXISTENT:	0 %
C.U.T. EXISTENT:	0
P.O.T. max. conf. L1:	30 %
C.U.T. max.conf. L1:	0.9
Hmax la streasina/cornisa:	7.5 m
Retragere aliniament:	min. 5 m
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 2 m (pe una din laturi)
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 3 m (pe latura opusa)
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai putin de 5 m
Regim de înălțime max.:	D+P+1E / P+1+M
Spații verzi:	2mp/locuitor
Parcari:	1 loc/locuinta

Functiuni admise:

Locuinte individuale, Locuințe semicolective (în regim izolat, cuplat, înșiruit)

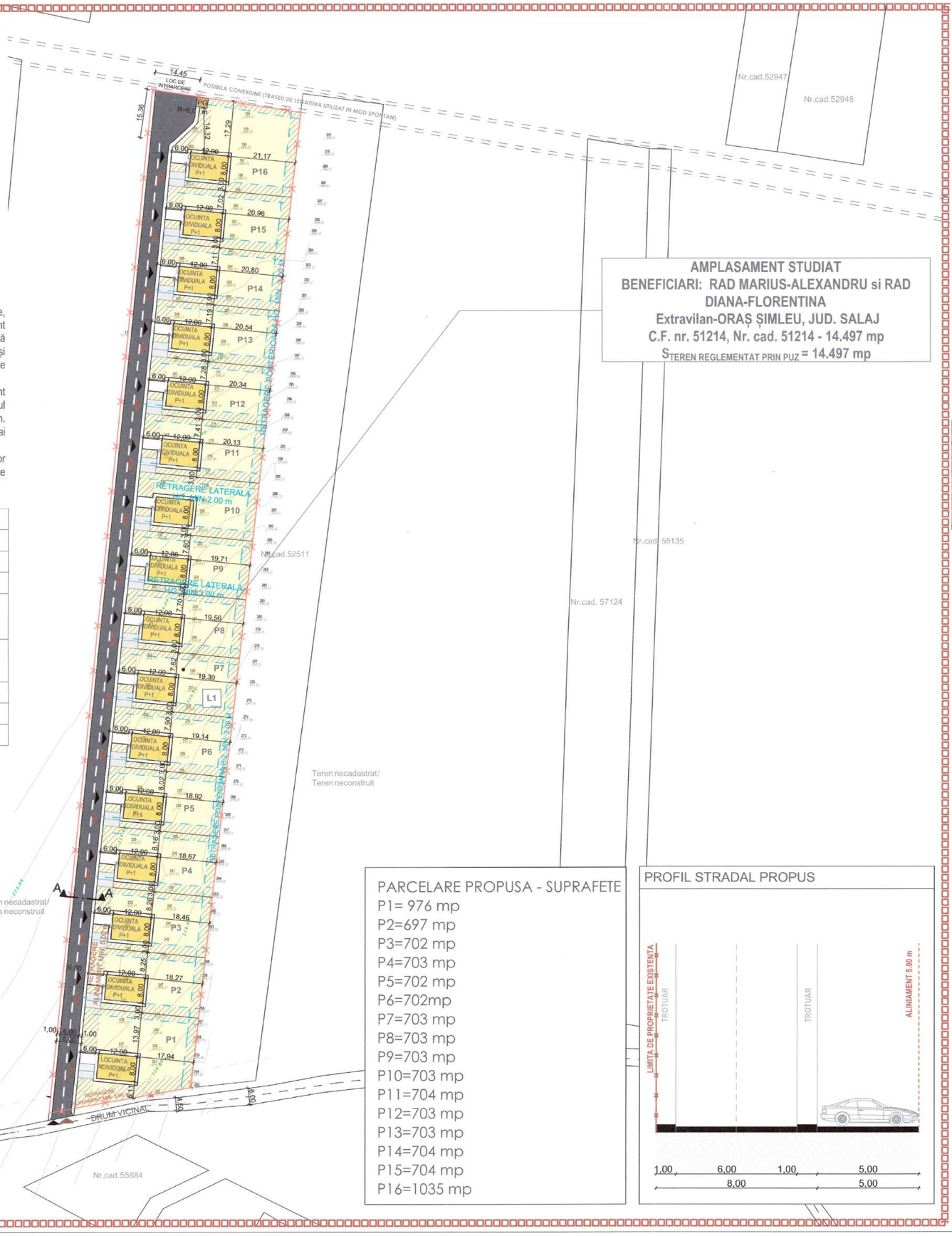
Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces și parcaje; Spații plantate/Parcuri; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. 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 CLADIRILOR: 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).

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-	1536.00	10.59
2	ZONA CIRCULATII	-	-	3394.00	23.41
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-		
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	6859.00	47.56
	SPATII INIERBATE	-	-	-	
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100	-	-
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT		-	2708.00	18.44
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100	14497	100

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	638185.223	335225.789	325.250
2	638508.821	335258.526	47.513
3	638501.470	335305.467	307.694
4	638195.716	335270.969	2.533
5	638193.195	335270.722	45.635
S=14497 mp P=728.625m			



PARCELARE PROPUSA - SUPRAFETE

P1= 976 mp
P2=697 mp
P3=702 mp
P4=703 mp
P5=702 mp
P6=702mp
P7=703 mp
P8=703 mp
P9=703 mp
P10=703 mp
P11=704 mp
P12=703 mp
P13=703 mp
P14=704 mp
P15=704 mp
P16=1035 mp

PROFIL STRADAL PROPUS

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- ACCES AUTO/PIETONAL
- LIMITA PUZ
- RETRAGERE ALINIAMENT
- SUPRAFATA NECONSTRUIBILA
- RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- 51214 NUMAR CADASTRAL
- CONSTRUCTIE VECINA
- 45.63 m DISTANTE ORIZONTALE
- CIRCULAȚII AUTO PROPUSE
- L1 UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA -PROPUSA
- ALEI PIETONALE
- PC PUNCT GOSPODARESC
- SPATII VERZI PROPUSE

CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 6 din 17.06.2026
Arhitect șef

RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN arhitect DE

CONFORM C.F. nr. 51214, Nr.cad. 51214
SUPRAFATA IMOBIL=14497 MP EXTRAVILAN
S_{Teren} = 8 670 m²
$S_{Teren\ propus\ pentru\ introducere\ in\ intravilan}$ = 8 670 m²

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelliercontrast2@gmail.com
Mutei Basarab, Nr. 198, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Petric Denisa Bianca	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	06.2026	U.04	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

BILANȚ TERITORIAL/ REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

$S_{TEREN\ EXTRAVILAN}$ =	14497 m2
$S_{C\ EXISTENTĂ}$ =	0 m2
P.O.T. EXISTENT:	0 %
C.U.T. EXISTENT:	0
P.O.T. max. conf. L1:	30 %
C.U.T. max.conf. L1:	0.9
Hmax la streasina/cornisa:	7.5 m
Retragere aliniament:	min. 5 m
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 2 m (pe una din laturi)
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai putin de 3 m (pe latura opusa)
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai putin de 5 m
Regim de înălțime max.:	D+P+1E / P+1+M
Parcaje:	1 loc/locuinta
Spații verzi:	2mp/locuitor

Functiuni admise:

Locuinte individuale, Locuințe semicolective (în regim izolat, cuplat, înșiruit)

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces și parcaje; Spații plantate/Parcuri; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. 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 CLADIRILOR: 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).

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	AMPLASAMENT	14497	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	14497	100
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		14497	100

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	638185.223	335225.789	325.250
2	638508.821	335258.526	47.513
3	638501.470	335305.467	307.694
4	638195.716	335270.969	2.533
5	638193.195	335270.722	45.635
S=14497 mp P=728.625m			

AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIARI: RAD MARIUS-ALEXANDRU si RAD DIANA-FLORENTINA
Extravilan-ORAȘ ȘIMLEU, JUD. SALAJ
C.F. nr. 51214, Nr. cad. 51214 - 14.497 mp
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT\ PRIN\ PUZ}$ = 14.497 mp

L1

LEGENDA

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA PARCELA STUDIATA

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

TEREN CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC

CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 8 din 17.06.2026
Arhitect șef

RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN arhitect D E

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Matei Basarab, Nr. 198, Șimleu Silvaniei, Jud. Sălaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Petric Denisa Bianca	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	06.2026	U.05	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

PLAN DE SITUATIE
scara 1:000

CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la a... tehnic al arhitectului șef
Nr. 6 din 17.06.2026
Arhitect șef

LEGENDA:

- Retea canalizare pluviala Ø160/200/250 mm - Propusa
- Refulare statie de pompare PEID Ø75 mm - Propusa
- SP Statie de pompare canalizare pluviala - Propusa
- CR Camin de racord canalizare pluviala - Propus
- CV Camin de vizitare canalizare pluviala - Propus
- GS Gura de scurgere - Propusa

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Matei Basarab, Nr. 195, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Iloncza Daniel	

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA – RUR – Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN – arhitect – DE – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 24021710 PROFI PROJECT S.R.L. ZALAU - ROMANIA

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

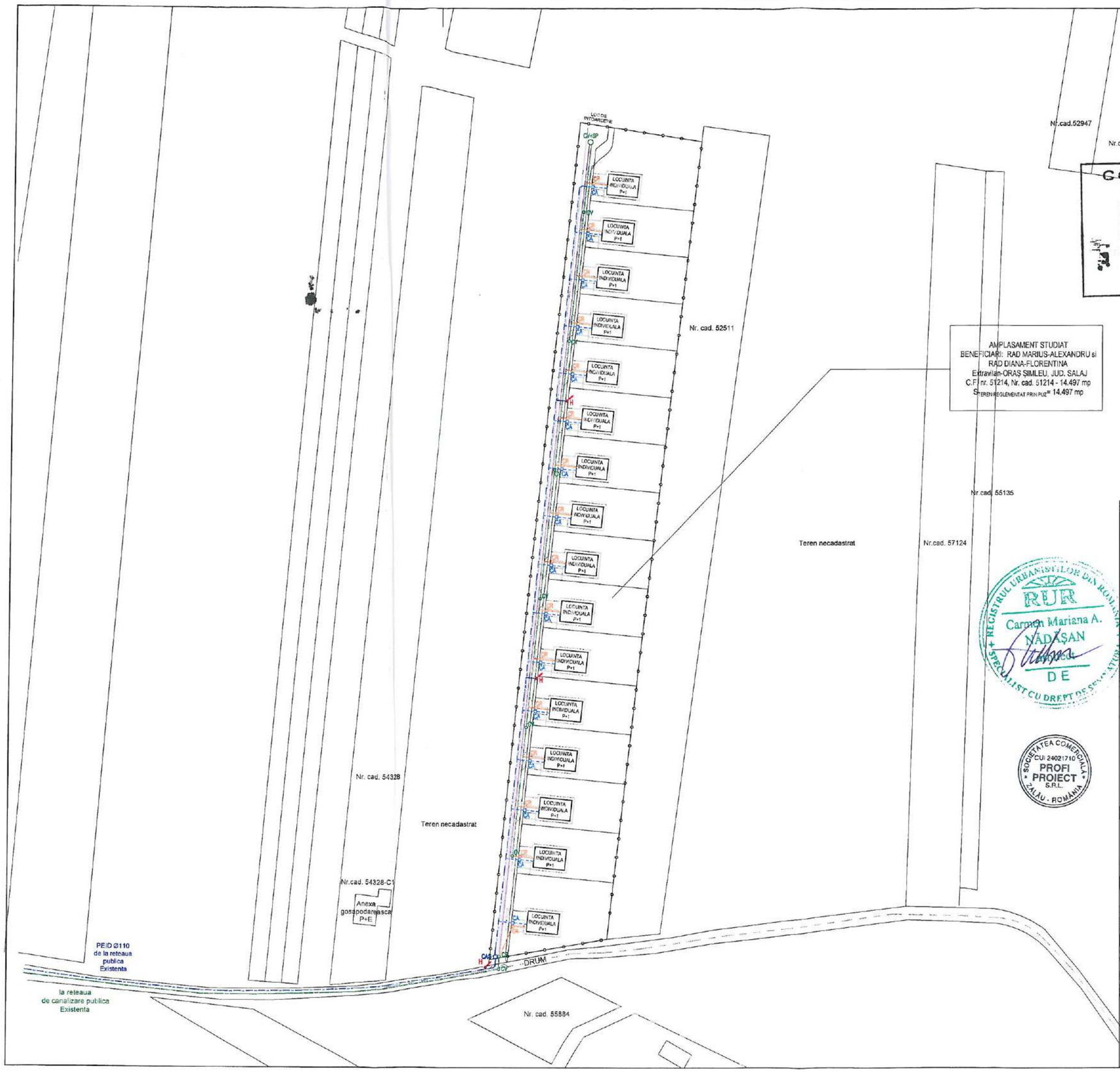
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Canalizare pluviala

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	08.2025	CP01	420 x 570

PLAN DE SITUATIE
scara 1:000



CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 6 din 17.06.2026
Arhitect șef

LEGENDA:

- Retea alimentare cu apa PEID Ø110 mm - Propusa
- Bransament apa PEID Ø25 mm- Propus
- CA Camin de apometru - Propus
- CAG Camin de apometru general - Propus
- H Hidrant de incendiu DN 80 suprateran - Propus
- Retea canalizare PVC Ø200/250 mm - Propusa
- Racord canalizare PVC Ø110/125 - Propus
- Refulare statie de pompare PEID Ø75 mm - Propusa
- SP Statie de pompare canalizare menajera - Propusa
- CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
- CR Camin de racord canalizare menajera - Propus

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA DE

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Matei Basarab, Nr. 198, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Ilonczа Daniel	

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 24021710 PROFI PROIECT S.R.L. ZALAU - ROMANIA

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

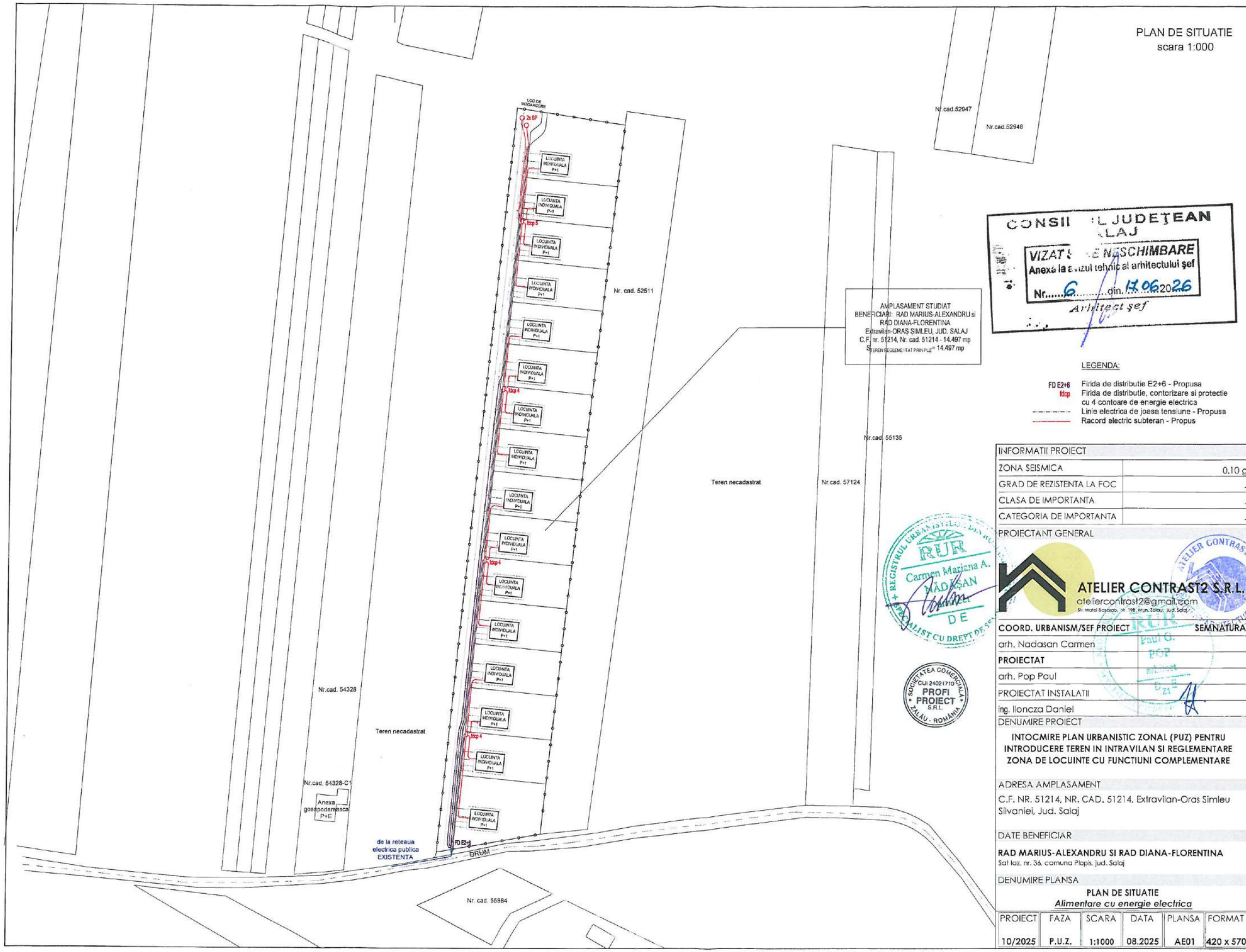
RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu apa si canalizare

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	08.2025	AC01	420 x 570

PLAN DE SITUATIE
scara 1:000



CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Avizul tehnic al arhitectului șef
Nr. 6 din 17.06.2026
Arhitect șef

LEGENDA:

FD E2+6	Firida de distributie E2+6 - Propusa
fdcp	Firida de distributie, contorizare si protectie cu 4 contoare de energie electrica
	Linie electrica de joasa tensiune - Propusa
	Racord electric subteran - Propus

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelierconstrast2@gmail.com
Str. Matei Basarab, Nr. 198, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Ilonicza Daniel	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 51214, NR. CAD. 51214, Extravilan-Oras Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

RAD MARIUS-ALEXANDRU SI RAD DIANA-FLORENTINA
Sat Iaz, nr. 36, comuna Plopis, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu energie electrica

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
10/2025	P.U.Z.	1:1000	08.2025	AE01	420 x 570