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

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL PUZ

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

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII**

AMPLASAMENT: **ORAȘ ȘIMLEU SILVANIEI, F.N., JUD. SĂLAJ, C.F. NR. 57435, NR. CAD. 57435**

BENEFICIAR: **SZABO ZSOLT ȘI SOȚIA SZABO DOROTTYA**

NUMĂR PROIECT: **3/2026**

FAZĂ: **PUZ**

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

COLECTIV DE ELABORARE:

Coordonator urbanism/Șef proiect:	arh. NĂDĂȘAN CARMEN
Proiectat:	arh. POP PAUL
Proiectat:	arh. PAUL POP
Proiectat instalaţii:	ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **SEPTEMBRIE 2026**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor **SZABO ZSOLT ȘI SOȚIA SZABO DOROTTYA** pentru **"ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII"**. Amplasamentul studiat este format din imobilul, proprietate privată a numiților **SZABO ZSOLT ȘI SOȚIA SZABO DOROTTYA**, înscris în C.F. NR. 57435, NR. CAD. 57435, are o suprafaţă totală de **3410.00** mp conform extrasului C.F. și este liber de sarcini. Categoria de folosinţa conform C.F.– arabil.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană propusă 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 PUZ a fost impusă prin **Certificatul de urbanism** nr. **25** din **23.02.2026**, 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.

1.3. Surse de documentare

- PUG orașul Șimleul Silvaniei
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentaţie urbanistică s-a elaborat în baza **Certificatului de Urbanism** nr. **25** din **23.02.2026**, emis de Primăria orașului Șimleu Silvaniei.
- **Aviz de oportunitate nr. 2 din 21.04.2026.**

2 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 100 m. 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

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: râul Crasna;
- la sud: drum public DN 1H;
- est: proprietăţi private;
- vest: proprietăţi private;

Viitoarea zonă de servicii va beneficia de aceleaşi facilităţi ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât şi pietonal se va realiza din drumul naţional DN1H. Parcarea şi staţionarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Zona va fi ușor accesibilă atât din punct de vedere auto și pietonal, cât și în ceea ce privește racordarea la rețelele edilitare existente, care asigură condițiile necesare pentru conectarea noilor construcții.

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 din 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-

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

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. Circulaţia

Accesul pe teren, atât auto cât şi pietonal se va realiza din drumul național DN1H.

Parcarea şi staţionarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupa zona studiată

- în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire, servicii, comert;

Relaţionări între funcţiuni

- se are în vedere mobilarea zonei cu construcţii având destinaţia de comert auto;

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

- zona este dominată de locuinţe individuale și clădiri de servicii, comert;
- *Aspecte calitative ale fondului construit*
  - calitatea arhitecturală este medie spre bună, cu diferențe punctuale în ceea ce privește materialele și gradul de întreținere, contribuind la o imagine urbană dinamică. Per ansamblu, fondul construit răspunde adecvat nevoilor de locuire și oferă potențial de dezvoltare și armonizare ulterioară;

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

- spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele libere rămase în jurul clădirilor, amenajate ca spații verzi plantate și întreținute. *Existenţa unor riscuri naturale 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;

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există reţele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, apă potabilă, canalizare menajeră şi canalizare pluvială. Utilităţile vor fi asigurate de la cele existente pe drumul national DN1H.

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

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 servicii.

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

- *Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice*

Conform certificatului de urbanism nr. 25/23.02.2026, terenul se află parțial în zonă inundabilă, conform hărții de hazard a A.N. „Apele Române". Construcțiile se vor amplasa exclusiv, în afara zonei inundabile, cu respectarea condițiilor din Avizul de gospodărire a apelor emis de S.G.A. Sălaj. Conform studiului geotehnic, terenul este stabil, fără fenomene de alunecare. Zona nu este expusă unor riscuri antropice

- *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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic
Terenul studiat are o pantă orientată pe direcția NE-SV.

b. Studiul geotehnic
Conform studiului geotehnic realizat la prezenta investiție.

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenul este situat în UTR –LL74 conform PUG Șimleul Silvaniei– cuprinde ansamblul locuințelor și dotărilor aferente, prevăzute a se realiza în cadrul PUZ locuințe, zona solariilor reci.

Art.1 Tipuri de subzone funcționale
-construcții de locuințe;
-construcții de învățământ;
-construcții comerciale;
Art.2 Funcțiunea dominantă a zonei
-rezidențială;
Art.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Art.4 Utilizări permise
-locuințe individuale izolate și cuplate;
-comerț și servicii;
-învățământ;
-sport și agrement;
-lucrări tehnico-edilitare care servesc funcțiunile de bază;
Art.5 -Utilizări permise cu condiții –
Art.6 -Interdicții temporare –
Art. 7- Interdicțiii permanente –
Conform PUZ și în plus:
-platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Art.8 Orientarea față de punctele cardinale
-conform PUZ;
Art.9 Amplasarea față de drumurile publice
-conform PUZ;
Art.11 Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul;
Art.14 Amplasarea față de aliniament
-conform PUZ;
Art.15 Amplasarea în interiorul parcelei
a. față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
-conform PUZ;
b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă
-conform PUZ;

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
Art.16 Accese carosabile
-conform PUZ, cu următoarea corecție
-lățimea minimă a accesului va fi de 3 m;
Art.17 Accese pietonale
-conform PUZ;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA
Art.18 Racordare la rețelele existente
- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare Individuală în cazul inexistenței unei rețele (conform art.27 din RB);
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
Art.19 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- conform art.29 din RB;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR
Art.21 Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
-conform PUZ;
Art.22 Înălțimea construcțiilor
-conform PUZ;
Art.23 Asprectul exterior al construcțiilor
-conform PUZ;
Art.24 Procentul de ocpuare al terenului
-Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

-conform PUZ;

Art. 26 Spații verzi

-conform PUZ;

Art. 27 Imprejmuiri

- la frontul stradal se va realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30-50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.60 m.
- împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțimea maximă de 2.20 m.

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

Se va realiza un acces din drumului național DN1H pe imobilul studiat.

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

Terenul, proprietate privată, se află în intravilanul orașului Șimleu Silvaniei și are o suprafață totală de 3410,00 mp conform C.F. Categoria de folosință conform C.F. este arabil.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: râul Crasna;
- la sud: drum public DN 1H;
- la est: proprietăți private;
- la vest: proprietăți private.

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

Conform PUG Șimleu Silvaniei, aprobat prin H.C.L. nr. 3/25.01.2001, terenul este situat în UTR LL74. Funcțiunea dominantă a acestei unități este rezidențială, iar printre utilizările permise se regăsește explicit funcțiunea de **comerț și servicii**. Prin urmare, prin prezentul PUZ **nu se modifică încadrarea în UTR LL74 și nu se introduc funcțiuni noi** față de cele admise prin PUG.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 25 din 23.02.2026. Regulamentul local aferent PUG trimite, pentru UTR LL74, reglementarea majorității condițiilor de construire la documentația „conform PUZ": amplasarea față de drumurile publice și față de aliniament, retragerile față de limitele parcelei, amplasarea clădirilor pe parcelă, parcelarea, înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor, parcajele și spațiile verzi. Prezenta documentație are așadar rolul de a **detalia și reglementa** aceste condiții pentru funcțiunea de comerț și servicii, deja permisă prin PUG.

În cadrul UTR LL74 se delimitează subzona **LL74_SC – subzona de activități comerciale și servicii**. Pe amplasament se propune o activitate de **comerț auto**, respectiv expunerea și comercializarea autovehiculelor (showroom), cu spațiile de birouri și parcajele aferente. Funcțiunea se regăsește în utilizările admise prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Indicii urbanistici maximi propuși se mențin la nivelul celor stabiliți prin PUG pentru UTR LL74:

- POT max = 35%;
- CUT max = 1,00;

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

BILANȚ TERITORIAL / REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

S_{TEREN} =	3410 m²
$S_{C\ EXISTENTĂ}$ =	0 m²
$S_{C\ PROPUSA}$ =	380 m²
$S_{CD\ PROPUSĂ}$ =	380 m²
P.O.T.-EXISTENT:	0 %
P.O.T.-MAXIM PROPUS:	35 %
P.O.T.-PROPUS:	11.14 %
C.U.T.-EXISTENT:	0
C.U.T.-MAXIM PROPUS:	1
C.U.T.-PROPUS:	0.11
Hmax la streașină/comișă:	7.5 m
Retragere aliniament:	min. 30 m din limita zonei de siguranță
Retrageri laterale:	min 1,00 m, pe una din laturi
Retrageri laterale:	min H/2, dar nu mai puțin de 3 m pe latura opusă
Retrageri posterioare :	min H/2, dar nu mai puțin de 5 m
Regim de înălțime max.:	D+P+1E / P+1+M
Parcaje:	Se va respecta anexa 5 la HG 525/1996
Spații verzi:	min. 15%

Funcțiuni admise propuse prin PUZ

-Comerț și servicii, incluzând sedii ale unor companii și firme;
-Servicii pentru întreprinderi;
-Activități de proiectare;
-Alimentație publică;
-Cercetare,expertizare și consultanță în diverse domenii;
-Alte servicii profesionale;
-Comerț cu amănuntul;
-Birouri;
-Servicii cu caracter auto (comerț auto);
-Parcaje la sol precum și lucrări tehnico-edilitare aferente;
-Se admit, după caz, locuințe de serviciu;

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	AMPLASAMENT	3410	100	3410	100
	CONSTRUCTII	-	-	380.00	11.14
2	ZONA CIRCULATII	-	-	1084.84	31.81
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-		
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	1945.16	57.05
	SPATII INIERBATE	-	-		
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	3410	100	-	-
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT		-	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		3410	100	3410	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea utilitatilor

În prezent, în zonă există reţele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, apa potabilă si canalizare menajera. **Pe amplasamentul studiat nu există linii electrice de înaltă tensiune.**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la reţeaua de energie electrică

existentă la strada, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevazut bloc de masura si protectie echipat cu contor de energie electrica. De la blocul de masura propus vor fi racordate tablourile electrice propuse prin cabluri de tip cyaby cu montaj ingropat.
Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a celor doua imobile propuse, se va determina ţinând cont de Normativul pentru Proiectarea Reţelelor Electrice de Distribuţie Publică PE132/2003, in urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

Soluţia tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obţinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.
Conectarea la reţelele de telecomunicatii ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la reţeaua publica existentă la strada, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 25/32 mm, pozat ingropat. La limita de proprietate a amplasamentul studiat va fi prevazut un camin de apometru, echipat cu contor de apa cu DN 15 mm, clasa de precizie C. De la caminul de apometru va fi prevăzut un racord din conducte de PEID cu diametru exterior de 25/32 mm, pozat ingropat la adancimea minimă de îngheţ de 1.00 m.
Soluţia tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obtinerii avizului de principiu eliberat de catre SC Compania de Apa Someş SA.

Canalizarea menajera va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 110/125 mm, cu asigurarea curgerii gravitaţionale. Pe traseul reţelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 si SR 3051. Caminul de racord la reteaua de canalizare existenta va fi amplasat in zona limitei de proprietate a amplasamentul studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor va urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime si maxime de curgere. In zonele în care nu se asigura condiţia de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adancimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Reţeaua de canalizare propusa va fi conectata la reteaua de canalizare existenta la strada.
Realizarea racordurilor de alimentare cu apă si canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor si normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă si canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someş SA.

Apele pluviale provenite de pe suprafata invelitorii si cele din zona accesului auto vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre de 110/160 mm si prin intermediul gurilor de scurgere. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părţi ale carosabilului şi vor fi conectate la reţea prin conducte din PVC cu diametrul de 160 mm. Descarcarea apelor pluviale se va realiza la cursul de apa existent prin intermediul conductelor de PVC tip kg cu diametrul de 160 mm, pozate ingropat.

Colectare apelor provenite din zona parcarilor se va realiza prin intermediul unor rigole carosabile. Apele colectate din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar mai apoi vor fi evacuate la cursul de apa existent.
Conductele vor fi pozate sub adancimea minima de îngheţ. Curgerea apelor va fi realizată gravitaţional. Panta de montare a conductelor va urmarii panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime si maxime de curgere. In zonele in care nu se asigură conditia de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă.

Încălzirea **spațiilor** din imobil va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoşi si pompe de caldura alimentate cu energie electrica. În zona amplasamentului studiat există reţea de alimentare cu gaze naturale.

3.7. Protecţia mediului

Funcțiunea propusă – zonă de activități comerciale și servicii – nu implică desfășurarea unor activități generatoare de poluare semnificativă, impactul asupra mediului fiind redus și specific zonelor mixte cu caracter rezidențial. Protecția solului va fi asigurată prin amenajarea corespunzătoare a terenului și prin gestionarea controlată a apelor pluviale, acestea fiind colectate și dirijate prin rigole și sisteme de preluare către rețeaua de canalizare pluvială, prevenindu-se astfel eroziunea solului și acumulările necontrolate de apă. Deșeurile menajere și cele rezultate din activitățile de servicii vor fi colectate organizat, în pubele și containere amplasate în spații special destinate, cu respectarea normelor de igienă, iar evacuarea acestora se va realiza periodic prin intermediul serviciilor specializate. Se va asigura colectarea selectivă a materialelor reciclabile (hârtie, plastic, sticlă, metal), prin amplasarea de containere dedicate pe platforma gospodărească. Activitățile de servicii propuse vor fi de tip nepoluant și compatibile cu funcțiunea de locuire, fără emisii semnificative de noxe, zgomot sau alte surse de disconfort, contribuind astfel la menținerea unui nivel adecvat de calitate a mediului, în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza PUZ 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.

Data
Septembrie 2026

Întocmit,
arh. Carmen Nadaşan
arh. Paul Pop

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, explică şi reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în zona studiată.

La baza elaborării R.L.U. aferent PUZ stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 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 intravilanul orașului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, amplasarea construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul pe care este propusă amplasarea obiectivelor prevăzute în zona reglementată prin 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 PUZ este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative şi normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G.R .nr. 525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al PUZ;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea şi aprobarea R.L.U.;
- Ordinul 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 (republicată), 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 (republicată);
- 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 îmbunătăţirile funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 195/2005 privind protecţia mediului;
- 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;
- Ordonanţa nr. 43/1997 şi Legea nr. 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 nr. 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecţie civilă a documentaţiilor de investiţii în construcţii;
- Legea nr. 481 din 8 noiembrie 2004 privind protecţia civilă, republicată;
- Legea nr. 422/2001 şi O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, actualizata şi republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în intravilanul Orașului Șimleu Silvaniei, teren aflat în proprietatea privată a beneficiarului. Prin tema de proiectare se propune detalierea condiţiilor din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Șimleu Silvaniei printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ 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-edilitară, căi de comunicaţii şi zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană şi obiectivele de utilitate publică incluse.

Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - 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 PUZ-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 modifică structura de rezistenţă, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor și ale tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate lucrările, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;
- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare aferente construcțiilor, în limitele proprietății, precum și montarea sistemelor locale de încălzire și preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, respectiv montarea aparatelor individuale de climatizare și contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- lucrări de reparații, înlocuiri sau reabilitări fără modificarea formei și caracterului arhitectural al elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții monument istoric, inclusiv anexele acestora, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje etc.;
2. trotuare, ziduri de sprijin sau scări de acces;
3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului, fără modificarea sistemului constructiv (terasă/șarpantă), la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice și nu sunt situate în zone protejate;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă;
- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor monument istoric, realizate cu avizul autorităților competente;
- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat prin Planul Urbanistic Zonal se va desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:

- amenajări de căi de comunicație, echipare edilitară și spații verzi;
- realizarea de construcții pe terenuri libere.

Autorizarea acestor categorii de construcţii şi amenajări urmează să se supună procedurilor PUZ 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 PUZ presupune respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole situate în intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul regulament.
De asemenea, autorizarea se realizează în conformitate cu normele stabilite de autoritățile administrației publice locale, în vederea utilizării raționale a terenurilor și a atingerii următoarelor obiective:

- asigurarea cadrului economic și juridic necesar realizării circulațiilor propuse și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în documentație;
- completarea și consolidarea zonelor existente, în acord cu reglementările urbanistice specifice caracterului acestora;
- valorificarea terenurilor situate în zone echipate cu infrastructură tehnico-edilitară;
- amplasarea construcțiilor și a lucrărilor aferente în ansambluri compacte și coerente;
- interzicerea amplasării construcțiilor în albiile minore ale cursurilor de apă, cu excepția lucrărilor de traversare (poduri, drumuri) și a celor de gospodărire a apelor.

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

Ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va realiza cu respectarea următoarelor condiții: apa menajeră uzată va fi evacuată în conformitate cu prevederile autorizației de mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului, cu respectarea integrală a condițiilor impuse privind evacuarea acestora.

Deşeuri

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- este interzisă eliminarea deșeurilor prin ardere în aer liber;

- toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate în spații special amenajate;
- se va asigura, pe cât posibil, colectarea selectivă în vederea reciclării sau reutilizării;
- deșeurile care nu pot fi valorificate vor fi transportate și depozitate în depozite autorizate, cu respectarea legislației în vigoare;
- deșeurile chimice și periculoase vor fi gestionate conform reglementărilor specifice, asigurându-se evidența tipului, cantității și modului de eliminare;
- eliminarea deșeurilor se va realiza cu respectarea cerințelor autorităților competente.

Emisii atmosferice

- Activitățile desfășurate nu vor genera mirosuri neplăcute perceptibile în afara limitelor amplasamentului.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, precum și prevederile legislației și normativelor naționale privind calitatea aerului și controlul poluării atmosferice.

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 și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – respectiv conformare, amplasare a golurilor, raport gol-plin, materiale utilizate, tipul învelitorii și paleta cromatică – afectează negativ valoarea peisajului este interzisă.

În cazul în care, pe amplasamentul reglementat prin prezentul PUZ, sunt identificate zone cu potențial arheologic, evidențiate întâmplător ca urmare a unor activități umane (lucrări de construcții, prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului etc.), se vor respecta prevederile legislației în vigoare privind protecția patrimoniului arheologic, respectiv Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Zone cu situri arheologice

Nu este cazul.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale rețelelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele generate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau poluare a aerului, apei ori solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările destinate prevenirii riscurilor tehnologice sau limitării efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se realizează numai pe baza unui studiu de impact, întocmit și aprobat conform legislației în vigoare.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin acte normative specifice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiuni și destinație, implică lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice și financiare ale administrației publice locale sau ale investitorilor, ori care nu beneficiază de surse de finanțare, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea, prin contract, a realizării integrale sau parțiale a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitor.
- Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, inclusiv a procentului maxim de ocupare a terenului.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenurile rezervate prin prezentul PUZ pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului PUZ și a documentațiilor tehnice specifice.

- **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;
    - 3 m de o parte şi de alta a ecartamentului CF uzinala existenta în zonă

- culoare de protecţie faţă de:
  - staţia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - staţii de pompare / tratare;
  - conducta de aducţiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanţi;

- **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**:

Zonele de protecție sanitară și distanțele minime față de zonele de locuire se stabilesc în conformitate cu prevederile Ordinul nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Distanțele de protecție sanitară se aplică în funcție de tipul și capacitatea unităților generatoare de disconfort sau riscuri asupra sănătății

populației (ferme zootehnice, abatoare, stații de epurare, depozite de deșeuri, autobaze etc.), conform art. 11 din actul normativ menționat.

În mod orientativ, pentru principalele categorii de funcțiuni:

- stații de epurare a apelor uzate: minimum 150–300 m, în funcție de tipul instalației;
- abatoare și unități de procesare a produselor de origine animală: minimum 200–500 m;
- ferme zootehnice: distanțele se stabilesc în funcție de capacitate, conform OMS 119/2014;
- autobaze ale serviciilor de salubritate: minimum 200 m;
- depozite de deșeuri: minimum 200–1.000 m, în funcție de tipul și capacitatea acestora.

Pentru sistemele de alimentare cu apă și canalizare, zonele de protecție sanitară se stabilesc conform legislației specifice în domeniul gospodăririi apelor și al alimentărilor cu apă.

În cadrul gospodăriilor individuale se vor respecta următoarele distanțe minime:

- fosa septică față de fântână: minimum 30 m;
- adăposturi pentru animale față de locuință: minimum 10 m;
- platforme pentru deșeuri menajere și compost față de locuință: minimum 10 m.

Amplasarea construcțiilor și a funcțiunilor se va realiza cu respectarea acestor distanțe, precum și a condițiilor stabilite prin avizele autorităților competente.

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

- linii electrice aeriene: conf. Ordinului nr. 239 din 20 decembrie 2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- antena GSM față de locuinţe (raza = 150 m);
- reţele de gaz:
  - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
  - conducta de transport gaz față de staţiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
  - conducta de transport gaz, față de depozitele/staţiile de carburanţi – 60 m;
  - conducta de transport gaz, față de clădiri – 20 m între ele;
  - conducta de transport gaz față de DN – 22 m;
  - conducta de transport gaz față de DJ – 20 m;
  - conducta de transport gaz față de DC – 18 m;
  - 30 m față de incinta SRM;
- 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 existentă în zona se propune o zonă de interdicţie de construire de 3,00 m de o parte şi de alta a ecartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele ale construcțiilor propuse, asigurând evacuarea apelor meteorice către sistemele existente de colectare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza în funcție de profilul funcțional al clădirilor, astfel încât să nu fie afectat iluminatul natural al construcțiilor învecinate.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul corespunzător funcțiunii, conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerile față de aliniament indicate în planșele de reglementări urbanistice. În zonele construite compact, construcțiile se vor amplasa la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea este permisă numai dacă se menține coerența fronturilor stradale.
- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- Retragerile față de limitele parcelei se vor realiza conform prevederilor din planșa de reglementări urbanistice – zonificare.
- Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili conform avizului unității teritoriale pentru situații de urgență.
- Amplasarea construcțiilor și a perdelelor de protecție față de căile de comunicație se va realiza astfel încât să nu fie afectată vizibilitatea participanților 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.

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

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 asigură accesele pietonale, potrivit importanței 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 dizabilități şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maximum 6%.

Toate căile pietonale vor avea lăţime liberă de minim 1,50 m. 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;

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

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

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

Circulaţii, accese, parcări şi garaje - se va ţine seama de standardele pentru lucrări de străzi 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.

Lucrările 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 obligă 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 seama de condiţiile şi prescripţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi nivelul apei 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 intră în proprietatea publică dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanţare intră 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 faţă 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 pentru servicii şi intervenţii) şi poziţia loturilor şi construcţiilor faţă 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 provizoriu până la realizarea reţelelor edilitare publice.

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, intră 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 nr. 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 exigenţe 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

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de reglementări urbanistice aferentă Planului Urbanistic Zonal.
Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.
Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

-LL74_SC – Subzona de activități comerciale și servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE
Subzona de activități comerciale și servicii

GENERALITĂŢI

Zona este definită ca o zonă care cuprinde activităţi comerciale și servicii. 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:

- Comerț și servicii, incluzând sedii ale unor companii și firme;
- Servicii pentru întreprinderi;
- Activități de proiectare;
- Alimentație publică;
- Cercetare, expertizare și consultanță în diverse domenii;
- Alte servicii profesionale;
- Comerț cu amănuntul;
- Birouri;
- Parcaje la sol precum și lucrări tehnico-edilitare aferente;
- Se admit, după caz, locuințe de serviciu;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Nu este cazul;

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Spălătorie auto;
- Service auto;
- Vulcanizare;
- Parcări supraetajate;

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:

  -suprafața min. 1000 de mp și front la stradă de 15 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 parcelărilor noi distanța minimă de 30 m din limita zonei de siguranță.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de 1,00 m pe una din laturi și 3,00 m pe latura opusă și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă;
- În orice situație se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 $^{1/2}$ 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.
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu.

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 cerințele minimale din anexa nr. 4 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA 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 cerințele minimale din anexa nr. 5 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- D+P+1E/P+1+M (7,5 m la cornișă/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; Este permisă realizarea acoperișurilor tip terasă;
- 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;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- La frontul stradal se va realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30-50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.60 m.
- Împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- Între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțimea maximă de 2.20 m.

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

- POTmax = 35 %;

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

- CUTmax = 1,00;

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
Septembrie 2026

Întocmit,
arh. Carmen Nădășan
arh. Paul Pop

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

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

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.

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

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

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

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).

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.

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.

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

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.

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

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.

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:

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

- 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

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

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.

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

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.

5.9 - Construcţii şi amenajări de agrement

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

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

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.