MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR
450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax.(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

PRIMAR

AVIZAT
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale", situat în Zalău, strada Războieni, F.N.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 89929/13.11.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 89930/13.11.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 1279/12.12.2023, cu valabilitate până la data de 12.12.2025, precum şi Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menţionate în Raportul de specialitate nr. 89930/13.11.2025;

Raportul informării şi consultării publicului nr. 89928/13.11.2025, nr. ....., Avizul de oportunitate nr. 5/04.04.2024 aprobat de Primarul municipiului Zalău prin Referatul nr. 34599/25.04.2024, precum şi Avizul arhitectului şef nr. 9/28.05.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c), art. 47, 49, 50 (2), 56 alin. 2 şi Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL şi ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparenţa decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale şi turismului;

În temeiul art.129 alin. 2 lit. c şi alin. 6 lit. c, art.139 alin. 3 lit. e şi art.196 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE

Art.1. Se aprobă documentaţia de urbanism ***„ Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale",*** pentru imobilul situat în Zalău, strada Războieni F.N, pe teren proprietate privată în suprafață de 27.000 mp, identificat în C.F. nr. 53405 Zalău- nr. cad. 53405, în C.F. nr. 53476 Zalău -nr. cad. 53476, ***beneficiari: Marian Lucica Şi Marian Sergiu-Grigore, Marian Ștefan-Ioan,*** documentație prevăzută în **Anexa** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investiţiile din zona reglementată se vor autoriza şi realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre şi în conformitate cu condiţiile/restricţiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentaţiei de urbanism prevăzută la **Art. 1, este de 5 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condiţiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului şef, documentaţia de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE şi un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Direcţia Urbanism-Arhitect şef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului judeţul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcţia Administraţie Publică
- Direcţia Urbanism-Serviciul Urbanism şi amenajarea teritoriului
- beneficiari

Voturi: _____"pentru"

_____"împotrivă"

_____"abţineri"

PRIMAR
Florin Florian

DAP/RH/1 ex.

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR
450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax.(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Șef
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 89929 din 13.11.2025

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

situat în mun. Zalău, str. Războieni, FN, pentru imobilul constituit din două terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 27.000,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.Conform art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - LOCUINȚE SEMICOLECTIVE: locuințe, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri)se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone).Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău.UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliţi (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate Smin=500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate Smin=200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite Smin=150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m.Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.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.În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei.Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri.Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior.Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m). CIRCULAȚII ȘI 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.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Hmax=D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic) cu

excepția clădirilor de cult. MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafața mai mare de 60% din suprafață ultimului nivel.Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă.Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, 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. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice.În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.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.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei.Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor.ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la

aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate.La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, **str. Războieni, FN**, constituit din două terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 27.000,00 mp, aflate în mun. Zalău.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

□ **UTR: L1_P – subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă;**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Locuințe individuale;

Locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun);

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;

Căi de acces, parcaje;

Spații plantate;

Locuri de joacă pentru copii;

Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

• Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

• Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;

• Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri)se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);

• Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

• Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

• Construcții provizorii de orice natură;

• Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a

antenelor pentru telefonie mobilă;

• Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliţi (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;

• Depozitare en-gros;

• Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

• Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

• Depozitări de materiale refolosibile;

• Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

• Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;

• Anexe pentru creșterea animalelor;

• Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

• se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

(3) – se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei 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 în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;

□ în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă;

□ în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;

□ în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;

• Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

• Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

• Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;

• Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;

• În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

• În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

• Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

• Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;

• distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

• Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI 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 următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament

1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accesuri 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; •• accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; •• aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și 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.
1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate. - Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și 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 și al persoanelor acționând în domeniul sănătății,

	salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: •• cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; •• cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: •• circulația carosabilă separată de cea pietonală; •• alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; •• alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; •• alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** - Vile **-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. 1.11. - Construcții de locuințe	- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: •• accesuri carosabile pentru locatari; •• acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; •• alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; •• în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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 următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi
	organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:•• un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;•• un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;•• un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;•• un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mânăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
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 și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare

1.6.7. - Învățământ superior	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte unloc deparcarepentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

• Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
L1_P - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****

*** Cu excepția clădirilor de cult

• Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

• Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;

• Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;

• Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

• Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

• Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație;

• Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

• Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

• Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

• Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;

• Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

• Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

• Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;

• În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

• Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

• 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

• Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

• Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

• Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;

• Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

• Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii - Autoservice	
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mânăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

• Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m;

• La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;

• Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

• Nu sunt admise împrejmuiri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate;

• La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.

• Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
L1_P - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7.5 m la cornișă/ atic)****	30%	0.9

****Cu excepția clădirilor de cult.

• Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ* actualizat, cu modificările și completările ulterioare, ne exprimăm inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre și solicit Consiliului Local al Municipiului Zalău să analizeze și să hotărască cu privire la adoptarea acestuia.

Inițiator
Primarul Municipiului Zalău,
Florin FLORIAN

DUAS / SUAT / AFL / 1 ex.

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR
450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax.(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Şef
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 89930 din 13.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

situat în mun. Zalău, str. Războieni, FN, pentru imobilul constituit din două terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 27.000,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 89929 din 13.11.2025 elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Florin FLORIAN (în calitate de inițiator);

- Prevederile art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind *amenajarea teritoriului şi urbanismul*, cu modificările şi completările ulterioare, prin care se stipulează faptul că planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General, după cum urmează:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale şi semi-colective cu densitate redusă (UTR L1).

Funcțiunile admise în zonă (cf. P.U.G. aflat în vigoare) - UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - LOCUINȚE SEMICOLECTIVE: locuințe, ce cuprind în acelaşi corp de clădire între patru şi şase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, şi de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri)se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone).Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău.UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate Smin=500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate Smin=200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite Smin=150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m.Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.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.În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei.Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri.Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior.Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m). CIRCULAȚII ȘI 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.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în

afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Hmax=D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafața mai mare de 60% din suprafață ultimului nivel.Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă.Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, 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. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice.În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.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.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative.Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului

zonei.Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor.ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate.La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: P.O.T.max=30%. C.U.T.max=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"** generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Războieni, FN, constituit din două terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 27.000,00 mp, aflate în mun. Zalău.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

□ **UTR: L1_P – subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă;**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Locuințe individuale;

Locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun);

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;

Căi de acces, parcaje;

Spații plantate;

Locuri de joacă pentru copii;

Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

• Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

• Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;

• Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri)se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);

• Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

• Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

• Construcții provizorii de orice natură;

• Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

• Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;

• Depozitare en-gros;

• Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

• Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

• Depozitări de materiale refolosibile;

• Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;

• Construcţiile cu calcan vizibil construite în regim individual;

• Anexe pentru creşterea animalelor;

• Staţii de întreţinere auto, inclusiv spălătorii auto.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

• se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia;

(3) – se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

• În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

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

• Cu următoarele condiţii :

□ în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;

□ în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă;

□ în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;

□ în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;

• Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

• Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

• Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;

• Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;

• În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

• În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

• Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

• Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;

• distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

• Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI 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 următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament

1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accesuri 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; •• accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; •• aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și 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.
1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate. - Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și 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 și al persoanelor acționând în domeniul sănătății,

	salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: •• cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; •• cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: •• circulația carosabilă separată de cea pietonală; •• alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; •• alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; •• alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** - Vile **-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. 1.11. - Construcții de locuințe	- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: •• accesuri carosabile pentru locatari; •• acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; •• alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; •• în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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 următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi
	organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

1.3. - Construcţii comerciale 1.3.1. - Comerţ nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piaţa agroalimentară 1.3.5. - Comerţ alimentar 1.3.6. - Alimentaţie publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:•• un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;•• un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;•• un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;•• un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.
1.4. - Construcţii de cult 1.4.1. - Lăcaşe de cult 1.4.2. - Mânăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcţii de cultura	
1.5.1. - Expoziţii 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spaţiu de expunere;
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 1.5.12. - Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcţii de învăţământ 1.6.1. - Învăţământ preşcolar (grădiniţe) 1.6.2. - Şcoli primare 1.6.3. - Şcoli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Şcoli postliceale 1.6.6. - Şcoli profesionale	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învăţământul universitar, se va adaugă, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare

1.6.7. - Învățământ superior	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât	un loc de parcare la 30 de persoane se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte unloc deparcarepentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

• Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
L1_P - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****

*** Cu excepția clădirilor de cult

• Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

• Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii şi nu depreciază aspectul zonei;

• Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază imaginea zonei este interzisă;

• Se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;

• Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;

• Se interzice dispunerea unităţilor exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, ţevilor, tubulaturilor şi altor asemenea elemente tehnice pe faţadele principale ale construcţiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcţie (parapeţi, nişe, ganguri, etc.) sau de decoraţie;

• Se va ţine seama de următoarele elemente care pot crea disfuncţionalităţi pentru vecinătăţile imediate: albedoul creat de suprafaţa învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiş şi gabaritul acestora în comparaţie cu vecinătăţile, etc.

• Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roşu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam şi tonuri intermediare ale acestor culori);

• Nu sunt admise goluri în faţade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

• Nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;

• Nu sunt admise intervenţii de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

• Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeaşi culoare cu structura vizibilă a şarpantei.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

• Toate clădirile vor fi racordate subteran la reţelele tehnico-edilitare publice;

• În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

• Dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;

• Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

• Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

• Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

• Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;

• Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

• Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii - Autoservice	
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mânăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

• Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m;

• La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;

• Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

• Nu sunt admise împrejmuiri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate;

• La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.

• Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
L1_P - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7.5 m la cornișă/ atic)****	30%	0.9

****Cu excepția clădirilor de cult.

• Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANT PARCELAR						
	ID	SUPRAFATA	P.O.T. (%)	SUPRAFATA CONSTRUITA	C.U.T.	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
		mp	indici maximali admisi			
ZONA A	A01	813.70	30	244.11	0.9	732.33
	A02	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A03	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A04	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A05	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A06	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A07	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A08	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A09	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A10	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A11	809.80	30	242.94	0.9	728.82
	A12	925.40	30	277.62	0.9	832.86
ZONA B	B01	961.10	30	288.33	0.9	864.99
	B02	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B03	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B04	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B05	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B06	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B07	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B08	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B09	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B10	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B11	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B12	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B13	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B14	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B15	808.10	30	242.43	0.9	727.29
	B16	920.20	30	276.06	0.9	828.18
	TOTAL PARCELE		TOTAL MAXIM ADMIS CONFORM REGULAMENT			
	22994.50		6898.35		20695.05	

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este situat în intravilanul mun. Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023, fiind constituit din două de terenuri, proprietăți private în suprafață totală de 27 000,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților MARIAN LUCICA și MARIAN SERGIU-GRIGORE, înscris cu nr. cad. 53405 în C.F. nr. 53405 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp;

2. teren proprietate privată a numiților MARIAN ȘTEFAN-IOAN, înscris cu nr. cad. 53476 în C.F. nr. 53476 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp.

Indici urbanistici admiși prin P.U.G. aflat în vigoare:

UTR L1: P.O.T. $_{max}$ = 30%;

C.U.T. $_{max}$ = 0,90 mp S_{dc} / mp teren;

H max = D+P+1E/ P+1+M (7,5 m la cornișă/atic);

Indici urbanistici propuși prin P.U.Z.:

UTR L1_P: - **H max** = D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic)***;

- **P.O.T. max** = 30%;

- **C.U.T. max** = 0,9 mp Sdc / mp teren;

****Cu excepția clădirilor de cult.

• Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

UTR: L1 – subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă;

În cazul teritoriului studiat prin Planul Urbanistic Zonal, funcțiunea dominantă propusă este cea de imobile mixte cu funcțiuni comerciale/servicii la parter și apartamente de locuit la etajele superioare.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

UTR L1 -Subzonă mixtă locuințe colective și comerț/ servicii

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun) - LOCUINȚE SEMICOLECTIVE: locuințe, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

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

Documentația tehnică - proiect nr. 11/2024 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., având specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Paul Pop - este realizată în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul–cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010–2000* elaborat de MLPAT[1] și în concordanță cu *Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000* elaborat de MLPAT[2].

Documentația în cauză conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1279 din 12.12.2023, cu valabilitate până la data de 12.12.2025, emis în scopul declarat pentru: ***„ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"***, pentru imobilul situat în mun. Zalău, str. Războieni, F.N., respectiv:

- Certificatul de Urbanism nr. 1279 din 12.12.2023, cu valabilitate până la data de 12.12.2025;

- Extrase de Carte Funciară:

1. teren proprietate privată a numiților MARIAN LUCICA și MARIAN SERGIU-GRIGORE, înscris cu nr. cad. 53405 în C.F. nr. 53405 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp;

[1] Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 176/2000

[2] Aprobat prin Ordinul (MLPAT) nr. 21/2000

teren proprietate privată a numiților MARIAN ȘTEFAN-IOAN, înscris cu nr. cad. 53476 în C.F. nr. 53476 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp.

- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 5 din 04.04.2024;

- Avizul arhitectului-șef nr. 9 din 28.05.2025, emis în urma susținerii documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) din data de 28.05.2025, promovată cu vot favorabil;

- Decizia etapei de încadrare a planului nr. 49 din 10.12.2024 emis de către Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

- Aviz de amplasament nr. 2792/10.09.2024 emis de către S.C. Compania de Apă Someș S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de amplasament favorabil nr. 6060241004393 din 06.11.2024 emis de către S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A. – Sucursala Zalău;

- Aviz de principiu nr. 214758003 / 30.08.2024 emis de către S.C. DELGAZ GRID S.A. – Sucursala Cluj-Napoca;

- Aviz tehnic nr. AFO942053/21064/19775 din 21.02.2025 emis de către S.C. PROTELCO S.A. pentru eliberarea avizului S.C. Orange România S.A.;

- Aviz de principiu nr. 1359 din 30.08.2024 emis de către S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. – Sucursala Zalău;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 297 din 11.10.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sălaj;

- Aviz tehnic nr. 230 din 15.10.2024 emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj;

- Aviz de principiu nr. 01 din 31.01.2025 emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier, înregistrat cu nr. 261060/24.12.2024;

- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 3348/DG din 11.09.2024 emis de către Administrația Națională Apele Române prin Sistemul de Gospodărire a apelor Sălaj;

- Acord favorabil nr. 947496 din 06.12.2024 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM" al Județului Sălaj;

- Proces verbal de recepție a lucrărilor topografice nr. 135/ 2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj;

- Avizul geotehnic preliminar întocmit de către ing. geolog Lăpuște Dragoș- Gelu (DRA GEOEXPERT GROUP S.R.L. – Zalău);

În conformitate cu prevederile art. 56, alin. (6) din Legea 350/2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația de urbanism a fost achitat prin factura nr. 1039910 din 27.05.2025.

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism sus-menționată se propune a fi de **5 ani** de la data aprobării.

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere toate cele de mai sus, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat.

ARHITECT-ŞEF	ŞEF SERVICIU	Întocmit,
arh. Elena-Mădălina CÎMPEAN	**Alexandru-Marian RADU**	**Ing. Alexandra Florina LAZAR**

DUAS / SUAT / AFL / 2 ex.

Přijmit jt. transparentní dec.
DAP – 3.12.2025

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR
450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax.(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

Direcția Urbanism – Arhitect-Șef
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 89928 din 13.11.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PENTRU ETAPA PREGĂTITOARE ȘI ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

situat în mun. Zalău, str. Războieni, FN, pentru imobilul constituit din două terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 27.000,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Beneficiar: MARIAN SERGIU-GRIGORE cu domiciliul în mun. București,

MARIAN LUCICA cu domiciliul în jud. Cluj, com. Apahida, sat Apahida,

MARIAN ȘTEFAN-IOAN cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău,

Având în vedere prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/ 2010 de aprobare a *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, s-au finalizat primele două etape de informare și consultare a publicului, respectiv etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării documentației.

Amplasament

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1). Amplasamentul studiat este situat pe str. Războieni și este constituit din două terenuri, în suprafață totală de 27 000,00 mp, după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților MARIAN LUCICA și MARIAN SERGIU-GRIGORE, înscris cu nr. cad. 53405 în C.F. nr. 53405 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp;

2. teren proprietate privată a numiților MARIAN ȘTEFAN-IOAN, înscris cu nr. cad. 53476 în C.F. nr. 53476 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp.

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord și sud de proprietăți private, la vest de pădure, iar la est de str. Războieni.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru etapele I și II: Alexandru-Marian Radu din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect-șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon 0260/610550, int. 136;

Documentele eliberate de Municipiul Zalău în vederea elaborării documentației de urbanism, care au ca finalitate aprobarea acesteia, sunt:

- CU nr. 1279 din 12.12.2023 emis în scopul întocmirii documentației de urbanism sus-menționate;
- Avizul de oportunitate al arhitectului-șef nr. 5 din 04.04.2024;

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.: 17.03.2025- 15.04.2025.

În data de 17.03.2025 s-a emis anunțul public nr. 21542 cu privire la intenția beneficiarului MARIAN SERGIU GRIGORE pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**, situat în mun. Zalău, **str. Războieni, FN.**

Acest anunț public a fost afișat în data de 17.03.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (*www.zalausj.ro* – secțiunea *Urbanism*) și în presa locală. De asemenea, în data de 18.03.2025 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit au putut fi transmise în scris până în data de 10.01.2025 inclusiv, iar răspunsurile la eventualele observații transmise au avut ca termen de publicare pe pagina de internet a instituție (*www.zalausj.ro* – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*) data de 15.04.2025.

În cadrul acestei etape nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.: 23.04.2025-19.05.2025.

S-a întocmit anunțul public nr. 32149 din 23.04.2025 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism în cauză. Acest anunț a fost afișat în data de 23.04.2025 la sediul Primăriei Municipiului Zalău, pe pagina de internet a instituției (*www.zalausj.ro* – secțiunea *Urbanism/ Documentații în curs de elaborare*), iar prin grija beneficiarului, în presa locală, fiind transmis și proprietarilor terenurilor învecinate cu zona studiată prin P.U.Z.

După publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 23.04.2025, un panou de informare rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 de aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la *Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații cu Publicul* până în data de 19.05.2025 inclusiv, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nu au fost înregistrate observații sau opinii transmise în scris cu privire la această etapă.

Astfel, **cele două etape de informare și consultare a publicului sunt considerate finalizate**, în conformitate cu prevederile *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL nr. 161 din 30.05.2019, **drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor* privind documentația de urbanism P.U.Z. pentru „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE", situat în mun. Zalău, str. Războieni, FN.**

VICEPRIMAR	ARHITECT-ȘEF	ȘEF SERVICIU
Călin-Cristian FORȚ	**arh. Elena-Mădălina CÎMPEAN**	**Alexandru-Marian RADU**

MUNICIPIUL ZALĂU · PRIMAR · 2 · JUD. SĂLAJ - ROMANIA

Întocmit,

Ing. Alexandra Florina LAZĂR

DUAS / SUAT / AFL / 2 ex.

Formular F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
Primăria Municipiului ZALĂU

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de MARIAN SERGIU-GRIGORE cu domiciliul în mun. București, Sector 6, str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et.10, ap. 1002, telefon 0752 020 594, înregistrată la nr. 36046 din 08.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 9 din 28.05.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Războieni, F.N., constituit din două terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 27.000,00 mp, aflate în intravilanul mun. Zalău.

Inițiatori: MARIAN SERGIU-GRIGORE cu domiciliul în mun. București, [redacted]

MARIAN LUCICA cu domiciliul în jud. Cluj, com. Apahida, sat Apahida, [redacted]

MARIAN ȘTEFAN-IOAN cu domiciliul în jud. Sălaj, mun. Zalău, [redacted]

Proiectant: S.C. CORTINA PROJECT S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 34;

S.C. BRUTA PLAN S.R.L. cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Octav Băncilă, nr. 19.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tudor BRUMĂ

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, imobilul se află în zona de locuire (L), subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă (UTR L1). Amplasamentul studiat este situat pe str. Războieni și este constituit din două terenuri, în suprafață totală de 27 000,00 mp, după cum urmează:

1. teren proprietate privată a numiților MARIAN LUCICA și MARIAN SERGIU-GRIGORE, înscris cu nr. cad. 53405 în C.F. nr. 53405 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp;

2. teren proprietate privată a numiților MARIAN ȘTEFAN-IOAN, înscris cu nr. cad. 53476 în C.F. nr. 53476 Zalău, în suprafață de 13 500,00 mp.

Zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord și sud de proprietăți private, la vest de pădure, iar la est de str. Războieni.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- **UTR:** L1 - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale, înșiruite sau cuplate. Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate S_{min}=500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate S_{min}=200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite S_{min}=150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m;
- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- **H** $_{max}$ = D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult;
- **P.O.T.** $_{max}$ = 30%;
- **C.U.T.** $_{max}$ = 0,90 mp S_{dc} / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** - se impune retragerea cu minim 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** - 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;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR:** L1_P - subzonă locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă;
- **regim de construire** - construcții individuale;
- **funcțiuni predominante** - locuințe;
- **H** $_{max}$ =D+P+1E/P+1E+M 7,5 m la cornișă/atic;
- **P.O.T.** $_{max}$ = 30%;
- **C.U.T.** $_{max}$ = 0,90 mp S_{dc} / mp teren;
- **retragerea minimă față de aliniament** - 5,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale** – H/2, dar nu mai pu'in de 3,00 m sau 0,60 m]n cazul fa'adelor f[r[ferestre de vedere si/sau balcoane;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.;
- **circulații și accese** - se propune realizarea unui drum de acces cu un profil de 12 m, care include două trotuare, ce face legătura între str. Războieni și drumul situat la limita dintre intravilan și extravilan, spre pădure, cu o lărgire a acestei căi de acces la un profil de 8,5 m. În dreptul str. Războieni se propune constituirea profilului propus prin PUG de 12,00 m pentru această stradă, pe partea de vest a acesteia, spre zona studiată prin PUZ;

- **echipare tehnico-edilitară** - toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, racordul la canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu curent electric, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații), pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, conform avizelor eliberate de către deținătorii de rețele.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism (C.T.A.T.U.) din data de 28.05.2025, se avizează

FAVORABIL

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Asigurarea cu utilități, respectiv extinderea rețelelor edilitare sau completarea infrastructurii tehnico-edilitare se va realiza prin extinderea rețelelor publice existente în zonă, în baza unor noi solicitări adresate către distribuitorii de rețele, cu stabilirea unor soluții viabile din punct de vedere tehnic pentru racordarea la utilități în ce privește accesul și administrarea acestora de către principalii furnizori de utilități publice;
- Extinderea de rețele de apă, canalizare, precum și alte utilități aflate în serviciul public se va realiza pe drumuri aparținând domeniului public sau pe drumuri cu regim privat în baza declarațiilor notariale a proprietarilor de drum;

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1279 din 12.12.2023, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Viceprimar,
Călin-Cristian FORȚ

Întocmit
p. Arhitect-șef
Șef Serviciu,
arh. Alexandru-Marian RADU

DUAS / SUAT / AMR / 2 ex.