



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII  
SALĂJ-ZALĂU

str. UNIRE nr. 20; tel: 060/615616; fax: 060/617821

PLANUL URBANISTIC GENERAL  
PRELIMINAR AL COMUNEI  
CRISTOLT

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## FISA PROIECTULUI

PROIECT NR.	3113/1999
DENUMIREA LUCRARI	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - PUG PRELIMINAR COMUNA CRISTOLT
BENEFICIAR	CONSILIUL COMUNAL CRISTOLT
PROIECTANT	SC "PROCONSAL" SA ZALAU
SEF PROIECT	T. ARH. TAUTU FLORICA
DATA INTOCMIRII	DECEMBRIE 1999



P.U.G. COMUNA CRISTOLT  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR GENERAL

ing. IMRE ALEXANDRU



SEF PROIECT :

t.a. TAUTU FLORICA

URBANISM:

arh. DUSMANESCU MIRCEA

t.a. TAUTU FLORICA

PUG PRELIMINAR  
 COMUNA CRISTOLT  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## CUPRINS

* FISA DE PREZENTARE	1
* FISA PROIECTULUI	2
* COLECTIV DE ELABORARE	3
* CUPRINS	4
* LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	5
* LISTA TERMENELOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME)	6
* PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT	7
* PRESCRIPTII GENERALE CU O PONDERE MARE DE VALABILITATE PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE (P.G.L.)	10
*PRESCRIPTII SPECIFICE AFERENTE U.T.R. -URILOR	
- LOCALITATEA CRISTOLT	16
- LOCALITATEA MUNCEL	47
- LOCALITATEA POIANA ONTHI	58
- LOCALITATEA VALENI	69

P.U.G. PRELIMINAR CRISTOLT  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A  
UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

C ZONA CENTRALA

~~LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2~~

IS ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE

P ZONA DE PARC -- COMPLEX SPORTIV-RECREERE (LOISIR)

GC ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

P.U.G. PRELIMINAR CRISTOLT  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN  
FORMA ABREVIATA (ACRONIME)**

P.U.G.	Plan Urbanistic General
P.U.Z.	Plan Urbanistic Zonal
P.U.D.	Plan Urbanistic de Detaliu
R.G.U.	Regulament General de Urbanism
R.L.U.	Regulament Local de Urbanism
P.G.L.	Prescriptii Urbanistice cu grad mare de generalitate privind amplasarea echiparea si conformarea constructiilor de locuinte
U.T.R.	Unitati Teritoriale de Referinta
<del>P.O.T.</del>	<del>Procent de Ocupare a Terenului</del>
H.G.R.	Hotararea Guvernului Romaniei
O.G.	Ordonanta Guvernului
M.L.P.A.T.	Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
C.N.M.A.S.I.	Comisia Nationala a Monumentelor , Ansamblurilor si Siturilor Istorice
C.U.	Certificat de Urbanism
P.A.C.	Proiect pentru Autorizatia de Construire
P.S.I.	Norme privind Prevenirea si Stingerea Incendiilor
A.C.	Norme privind Apararea Civila
D.N.	Drum National
P+(...)	Parter +(....) etaje

## I. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

### **1. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este zona intravilană a fiecărei localități componente a comunei Cristolt stabilită conform Planului Urbanistic General (P.G.U.) preliminar secțiunea Reglementări – zonificarea teritoriului. Planul Urbanistic general preliminar împreună cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului intravilan.

### **2. Corelarea Regulamentului Local de Urbanism cu Planul Urbanistic General preliminar și cu alte regulamente**

- a. Regulamentul Local de Urbanism constituie partea descriptivă operațională a PUG –ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.  
Condițiile stabilite prin RLU sunt direct corelate cu prevederile PUG preliminar cuprinse în partea desenată – referitoare la situația existentă, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.
- b. Prevederile PUG preliminar aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism se preiau și se detaliază în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și a regulamentelor ce se asociază
- c. Prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ) sau de detaliu (PUD) aprobate, inclusiv condițiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor PUG preliminar și a regulamentului aferent (RLU) urmînd ca în etapele de reactualizare a acestora să fie însușite ca părți constitutive.
- d. Prevederile RGU preliminar cu deosebire prescripțiile RLU aferent se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/16.07.1996 (RGU 525/96) și Ordinului MLPAT nr. 80/N/1996.

- e. Prescripțiile RLU se corelează cu prescripțiile regulamentelor instituite anterior elaborării pentru domenii specifice: protecție sanitară, zone speciale, zone istorice, etc.

### **3. Diviziunea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință (UTR)**

Teritoriile intravilane ale localităților componente ale comunei Cristolt au fost împărțite în unități teritoriale de referință (UTR) în conformitate cu delimitările de zonificare funcțională stabilite în secțiunea corespunzătoare a PUG -ului preliminar. UTR -ului este o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Pe lângă funcțiunea predominantă a zonei, celelalte criterii de diviziune în UTR-uri au fost omogenitatea inventarului construit, necesitatea elaborării unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu și posibilitatea folosirii unor limite fizice existente în teren (străzi, granituri funciare, cursuri de apă, etc).

În unele cazuri U.T.R. -urile conțin porțiuni (incinte, loturi, amplasate) nuanțate ca mod de utilizare funcțională, denumite subzone cu funcționalitate distinctă.

UTR -urile au fost precizate printr-un **indicativ zonal** - relativ la funcționalitatea preponderentă a terenului în spațiu - și numerotate dinspre centru spre periferie, pentru a ușura operativitatea întrebuirii RLU ca instrument de lucru al administrației locale.

Documentația RLU va fi structurată în parte **descriptivă** și parte **grafică auxiliara**.

Partea **descriptivă** va conține fișele de **prescripții specifice** aferente fiecărui UTR și un **cumul de prescripții generale** cu o pondere mare de valabilitate în cazul zonelor de locuințe individuale.

În **partea grafică** sunt identificate toate UTR -urile descrise, în **plasa de ansamblu** a fiecărei localități (sc. 1: 5.000).

### **4. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreg teritoriul localităților comunei Cristolt.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, aplicându-le la situația concretă a comunei studiate.

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal:



- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată).
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele , procedura de autorizare și conținutul documentațiilor precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului .

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Județean Salaj, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (după aprobare RLU va fi denumit prin specificarea numărului și a datei aprobării)

#### NOTA:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole, pe cele cu destinație forestieră , în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvelor lacurilor, în zonele cu valoare de patrimoniu cultural , situate în extravilanul localităților componente ale comunei Cristolt , se supune prevederilor articolelor 3,5,7,8 și respectiv 9 din Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996, aceste suprafețe de teren sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ, parte integrantă a Planului Urbanistic General preliminar.

1. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU nr. 525/1996.
2. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare autorizarea executării lucrărilor aferente (construcții, rețele, echipamente) se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU nr. 525/1996. Rețelele de apă , canalizare drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei Cristolt.  
Rețelele de alimentare cu energie electrice și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.
3. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitutea de utilitate publică (protecția sanitară a surselor , rețelelor , stații de epurare, etc... ) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU nr. 525/1996.

## II. PRESCRIPTII GENERALE CU O PONDERE MARE DE VALABILITATE PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE (P.G.L.)

### 1. Caracteristici ale parcelelor

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a. să aibă o suprafață minimă de:
  - 150 mp la locuințe insiruite
  - 200 mp la locuințe izolate sau cuplate
- b. să aibă un front stradal de
  - minim 8 m la locuințe insiruite (două calcane laterale)
  - minim 10 m la locuințe cuplate (un calcan, o față laterală)
  - minim 12 m la locuințe izolate (patru fațade)
- c. să aibă adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- d. în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan) respectiv 15 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade).  
Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

### 2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Conform RGU 525/1996, articol 23.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent
  - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

- obtinerea unor distante de protectie, in cazul unor artere de mare circulatie
- facilitarea crearii unor piete sau degajamente amenajate in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa
- obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zona - subzona UTR) se mentioneaza conditiile de aliniera a noilor constructii.

### **3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

Conform RGU 525/1996, articolul 24.

Pentru toate constructiile ce se realizeaza pe o parcela se impune o distanta minima fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a acesteia egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.0 m cu urmatoarele exceptii

- cladirea se lipeste de doua calcane invecinate (sistem plomba) formand un front continuu
- cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate, caz in care se mentine pe celelalte laturi  $H/2$  fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de 3.0 m

Distanta minima de 3.0 m necesara in cazurile de mai sus, se majoreaza la:

- 4.0 m in cazul cand locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii
- 6.0 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina.

### **4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceiasi parcela**

Conform RGU 525/1996, articolul 24.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceiasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum si accesul mijloacelor de salvare astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor, legat de iluminare naturala, insorire, salubritate, securitate etc.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceiasi parcela distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.0 m.

Anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladire sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului civil (servitute de vizibilitate)

### 5. Amplasarea fata de drumuri publice si cai ferate din administrarea SNCFR

Conform RGU 525/1996, articolele 18 si 20

### 6. Accese

Conform RGU 525/1996, articolul 26, anexa 4.

Caracteristicile acceselor (cat si a drumurilor) trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executarea acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare si de protectie civila precum si a persoanelor cu mobilitate redusa.

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat

Caracteristicile acceselor vehiculelor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei folosirii pe care o servesc. In consecinta ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice sa implice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor la acelasi drum trebuie sa fie cat mai redus.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (ex. o parcela de colt) accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Se mentioneaza conditiile realizarii acceselor in cazul unor reparcelari, in strainari, etc.

### 7. Drumuri

Drumurile trebuie sa se integreze corect in reseaua generala de circulatie.

Caracteristicile drumurilor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei folosintelor pe care le servesc, trebuind sa fie amenajate in consecinta.

Fundaturile vor fi prevazute cu platforme corespunzatoare de intoarcere

Intersectiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilitatii in conditii optime.

Daca functionalitatea impune si reseaua de circulatie permite, se poate prevedea deschiderea de drumuri pietonale sau pentru biciclisti.

## **8. Stationarea autovehiculelor**

Conform RGU 525/1996, articolul 26, anexa 4.11.

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului drumului public.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane" (indicativ P132/93)

## **9. Procentul de ocupare a terenurilor (POT)**

Conform RGU 525/1996 articolul 25, anexa 2.1.

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis a fi ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegandu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafata cailor de acces si stationare).

POT stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este obligatoriu pentru fiecare parcela din diviziunea respectiva.

In mod practic, POT exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

Prin utilizarea POT se poate mentine o situatie favorabila sub aspectul spatiilor libere si plantate, fie se poate corecta o situatie existenta necorespunzatoare a spatiilor plantate, in sensul cresterii suprafetei acestora.

Prin asocierea POT cu CUT (coeficientul de utilizare a terenurilor rezultat din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului) poate rezulta si controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente, etc.

## **10. Inaltimea constructiilor**

Conform RGU 525/1996 articolul 25 anexa 2.1.

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate a regimului existent al zonei sau cladirilor invecinate, a dezideratelor de silueta si inchidere a campului vizual cu un cap de perspectiva necesitatii obtinerii unor dominante, etc.

Regimul de inaltime stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este marcat in piesele desenate si intarit prin prescriptiile din regulament.

El se stabileste fie prin limita maxima, fie prin limita minima sau prin ambele in functie de specificul diviziunii pentru care se instituie.

## **11. Conditii de echipare edilitara**

Conform RGU 525/1996, 13, 27, 28, 29

### **a. Apa potabila**

Orice constructie noua, destinata locuirii, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile.

**In situatia in care, localitatea sau zona considerata nu dispune de retea publica de distributie, se admite alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si a protectiei sanitare in raport cu posibile surse vecine de poluare. Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate sunt neconstruibile.**

### **b. Canalizare menajera**

Orice constructie noua destinata locuirii, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere.

**In absenta retelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.**

**Sistemul individual sau de grup (ex.fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.**

### **c. Canalizare pluviala**

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora.

**In absenta retelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice cad in sarcina exclusiva a proprietarilor.**

### **d. Retele electrice telefonice si CATV**

In anumite zone ale localitatii (centrale, pericentrale, etc.) poate fi impusa realizarea retelelor electrice telefonice si CATV in subteran.

### **e. Salubritate**

Toate gospodariile individuale si blocurile cu locuinte colective trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

**In puncte special amenajate vor fi prevazuti recipienti pentru colectarea materialelor recuperabile.**

## **12. Aspectul exterior al constructiilor**

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc)

Prescriptiile vor urmarii ridicarea aspectului arhitectural al cladirilor si calitatii urbanistice a zonelor in care sunt amplasate.

Pentru zonele purtatoare de cladiri sau grupuri de cladiri cu valoare deosebita (istorice, de arhitectura, ambientele, etc.) prescriptiile vor fi deosebit de amanuntite.

## **13. Spatii verzi**

Conform RGU 525/1996, articolul 34 si anexa 6.9.

Pe ansamblul localitatii sau a zonei considerate, prescriptiile vor urmari mentinerea si dezvoltarea suprafetelor plantate, cu precadere acolo unde acestea sunt deficitare.

---