

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**

**ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI  
ZALĂU ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA**

**VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**



**Contract număr:** 53161 / 31.08.2018  
**Proiect număr:** 4 / 2018  
**Beneficiar:** MUNICIPIUL ZALĂU, JUDEȚUL SĂLAJ

**PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN TEAM S.R.L. BUCUREȘTI**

**OCTOMBRIE 2019**

## CUPRINS

<b>I. PRESCRIPTII GENERALE .....</b>	<b>1</b>
I.1 DOMENIU DE APLICARE.....	1
I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII .....	2
I.3 CONDIȚII DE APLICARE .....	3
I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	3
I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....	4
I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	5
I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE .....	9
I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI .....	13
I.9 PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE .....	16
I.10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	21
I.11 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC .....	25
<b>II. PRESCRIPTII SPECIFICE .....</b>	<b>28</b>
II.1 ZONA CENTRALĂ - C .....	28
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - C - .....</i>	<i>28</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....</i>	<i>30</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>35</i>
II.2 ZONA DE LOCUIRE - L.....	36
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -.....</i>	<i>37</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....</i>	<i>39</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>45</i>
II.3 ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - IS.....	47
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS - .....</i>	<i>47</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....</i>	<i>50</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>55</i>
II.4 ZONA MIXTĂ - M .....	56
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - M -.....</i>	<i>56</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....</i>	<i>58</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>64</i>
II.6 ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A .....	65
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A - .....</i>	<i>65</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....</i>	<i>69</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>72</i>

II.7 ZONA SPATIILOR VERZI - V .....	74
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V - .....</i>	<i>74</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ....</i>	<i>76</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>79</i>
II.8 ZONA TRANSPORTURILOR - T .....	81
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T - .....</i>	<i>81</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ....</i>	<i>85</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>88</i>
II.9 ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE - G .....	89
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - G - .....</i>	<i>89</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ....</i>	<i>90</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>92</i>
II.10 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS.....	94
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - S - .....</i>	<i>94</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ....</i>	<i>94</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>97</i>
II.11 ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO- EDILITARE- R.....	98
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - S - .....</i>	<i>98</i>
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ....</i>	<i>99</i>
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....</i>	<i>101</i>
EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN .....	102
EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE.....	102
EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI FORESTIERE.....	103
EXt- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE .....	103
RESTRICȚII PROVIZORII .....	106
<b>III. ANEXE .....</b>	<b>108</b>
III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI ZALĂU .....	108
III.2 CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTA VECINĂTĂȚILOR .....	110
III.3 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE .....	113



## I. PRESCRIȚII GENERALE

### I.1 DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe întreg teritoriul administrativ al municipiului Zalău.

1.2. Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționat de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii.

1.3. La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minime;
- b) prezența unor vestigii arheologice.
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase- recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

1.4. Lucrări ce necesită autorizație de construire:

- a. Pentru toate tipurile de construcții de pe teritoriul administrativ al municipiului prin autorizare directă de construire/ desființare în baza prevederilor prezentului Regulament.
- b. Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu Național Sălaj (DJCPN Sălaj).

În cazul lucrărilor de construire în zone cu patrimoniu arheologic, vor fi permise intervenții numai după efectuarea unor cercetări arheologice preventive.

- c. Pentru construcțiile cu caracter militar și special autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege, cu avizul MAPN, MAI și SRI.

1.5. Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:



La construcțiile situate în afara zonelor construite protejate și zonelor de protecție a monumentelor istorice se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări care enu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- a. reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitorisa terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate
- b. reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei
- c. reparații și înlocuiri de sobe de încălzit
- d. zugrăveli și vopsitorii interioare
- e. zugrăveli și vopsitorii interioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor
- f. reparații la instalațiile interioare, bransamente, și racordurile existente de orice fel aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/ prepararea apei calde menajere precum și montarea paaratelor individuale de climatizare / contorizare a consumului de utilități
- g. reparații și înlocuiri de pardoseli
- h. reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive
- i. lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente
- j. lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de improtanță normală sau redusă

## I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în valabilitate.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al municipiului.

2.3 Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Zalău după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și utrilor propuse în acesta și vor respecta prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.



### I.3 CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le adaptează și detaliază în funcție de specificul municipiului Zalău.

3.2. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare ca pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul inspectoratului pentru situații de urgență

3.3. În zona de siguranță Căi Ferate (20m) nu se vor realiza construcții definitive. Amplasarea construcțiilor de orice tip în zona de protecție a Căii Ferate (100m dreapta- stânga față de axul liniei CF) va fi avizată de CNCF CFR SA- Sucursala Regională CF Sălaj.

### I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, aliniere, distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT, CUT și alte elemente caracteristice specifice zonelor și subzonelor funcționale.

4.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor vor respecta prevederile legale în vigoare

4.3. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Prevederile nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

4.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

4.6. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice- parte integrantă ale prezentei documentații.

**I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
<b>PARCELĂRI NOI P -P+2 NIVELURI</b>		
front minim	înșiruit	8 metri
	cuplat, izolat	15 metri
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.
	cuplat, izolat	200 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal	
<b>INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI</b>		
front minim	înșiruit	8 metri
	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.
	cuplat, izolat	200 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	

5.2. Parcelele cu suprafața sub dimensiunile liniare și de suprafață specificate în cadrul subcapitolului 5.1 al prezentului regulament, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției și conformarea parcelei la condițiile minime de constructibilitate.

5.3. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile de la art. 1.5, aliniatul 5.1 din prezentul regulament.

5.4. În accepțiunea prezentului regulament, regimul de construire poate fi:

- izolat- construcții care nu sunt alipite de limita parcelei pe nici una din limitele laterale

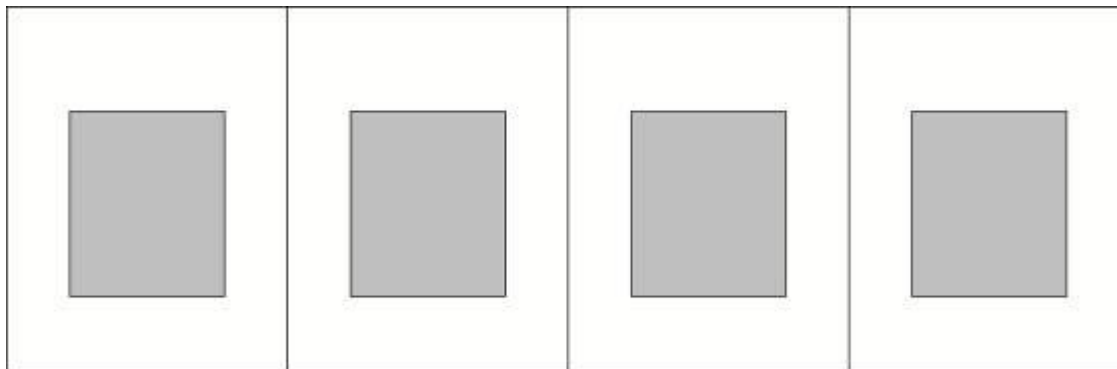




Fig. 1 Construcții izolate

- cuplat- construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) doar pe una din limitele laterale

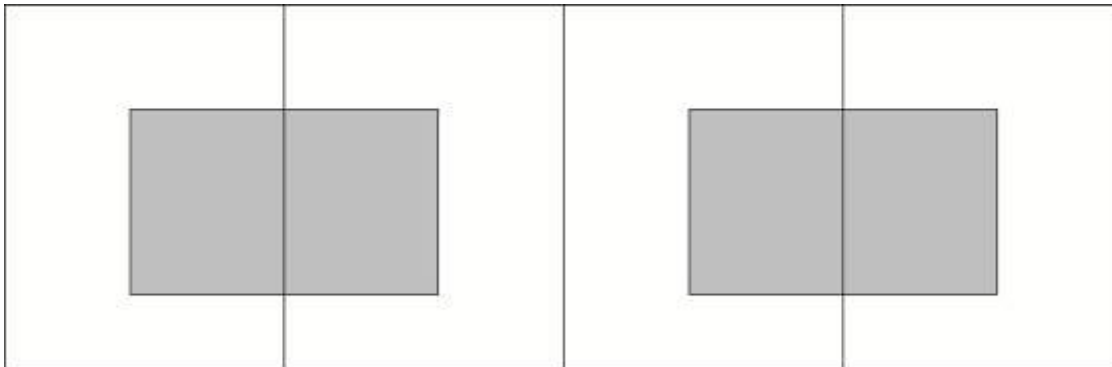


Fig. 2 Construcții cuplate

- înșiruit-construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) pe ambele limite laterale

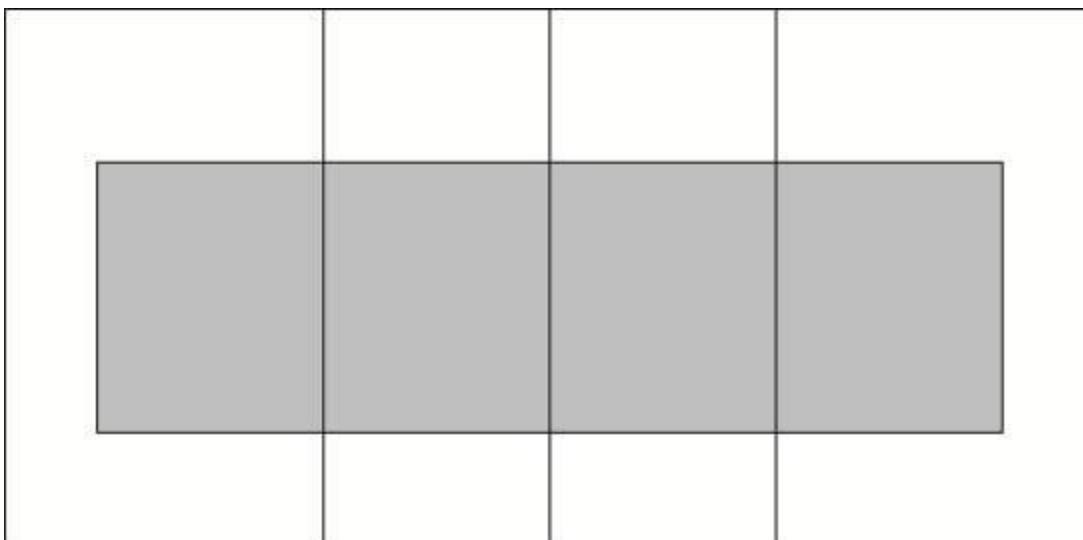


Fig. 3 Construcții înșiruite

5.5. Regimul de înălțime în metri este definit de la cota 0, reprezentând cota finisajului parter.

## 1.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă





- sistem parcelar și mod de construire omogen
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor
- regim juridic al imobilelor similar

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare conform legislației specifice în vigoare.

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Zona/ subzona functionala	RH	POT	CUT
C- Zona centrală	P+4**** (15m la cornișă/ atic)  P+10 pentru locuințe colective (33 m la cornișă/ atic)	80%  20% pentru locuințe colective	4,0  2,2 pentru locuințe colective
Cp - Zonă centrală situată în interiorul zonei construite protejate	P+4**** (15m la cornișă/ atic) P+10 (pentru locuințe colective) (33 m la cornișă/ atic)	80% 20% (pentru locuințe colective)	4,0 2,2 (pentru locuințe colective)
<b>L- Zonă locuințe</b>			
L1- Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate redusă	D/S+P+1E/M (6 m la cornișă/ atic)	30%	0,9
L1a- Subzonă locuințe și funcțiuni complementare	D+P+M/ P+1 (6 m la cornișă/ atic)	25%	0,6
L2- Subzonă locuințe individuale P+1	P+1+M (6 m la cornișă/ atic)	40%	1,35
L2p - Subzonă locuințe individuale P+1 situată în interiorul zonei protejate	P+1+M (6 m la cornișă/ atic)	40%	1,35
L2a- Subzonă locuințe	D+P+M/ P+1 (6 m la cornișă/ atic)	20%	0,5



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

individuale	atic)		
L2b- Subzonă locuințe individuale	D+P+M (3 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
L2c- Subzonă locuințe individuale	D+P+2 (9 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
L2d- Subzonă locuințe individuale înșiruite	D+P+M (3 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
L3- Subzonă locuințe colective P+4	P+4***** (15 m la cornișă/ atic)	30%	1,5
L3a - Subzonă locuințe colective P+3 ANL	P+3 (12 m la cornișă/ atic)	40%	1,6
L4- Subzonă locuințe colective P+10	P+10 (33 m la cornișă/ atic)	20%	2,2
L4p - Subzonă locuințe colective P+10	P+10 (33 m la cornișă/ atic)	20%	2,2
<b>IS- Zonă instituții publice/ servicii/ comerț</b>			
IS1- Subzonă instituții publice cu densitate scăzută	D+P+1 (6 m la cornișă/ atic)	35%	1,05
IS2- Subzonă instituții publice/ servicii/comerț	D+P+2 (9 m la cornișă/ atic)	50%	1,5
IS3- Subzonă instituții publice	P+5**** (18 m la cornișă/ atic)	50%	3,0
IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate	P+5**** (18 m la cornișă/ atic)	50%	3,0
IS4- Subzonă instituții publice cu densitate ridicată	D+P+8 (27 m la cornișă/ atic)	40%	2,4
<b>M- Zonă mixtă</b>			
M1- Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+4 (15 m la cornișă/ atic)	50%	2,5
M1a- Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	D+P+M / D+P+1 (6 m la cornișă/	25%	0,6

**Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj****VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria municipiului Zalău



	atic)		
<b>M1b-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	D+P+M (6 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
<b>M2-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+2 (9 m la cornișă/ atic)	50%	1,5
<b>M2a-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+1 (6 m la cornișă/ atic)	20%	0,5
<b>M2b-</b> Subzonă mixtă sport/ agrement/ servicii	P+3 (12 m la cornișă/ atic)	50%	2,0
<b>Zonă activități productive</b>			
<b>A1-</b> Subzonă activități productive nepoluante	P+2* (9 m la cornișă/ atic)	65%	5,85(CUT Volumetric)
<b>A2-</b> Subzonă depozitare și servicii	P+2* (9 m la cornișă/ atic)	50%	4,5(CUT Volumetric)
<b>A2a-</b> Subzonă comerț	P +2 (9 m la cornișă/ atic)	65%	1,5
<b>A3-</b> Subzonă untăți agricole	P+2* (9 m la cornișă/ atic)	50%	4,5(CUT Volumetric)
<b>V-</b> Zonă spații verzi			
<b>V1-</b> Subzonă spații verzi publice	P+1 (6 m la cornișă/ atic)	10%	0,2
<b>V1a-</b> Subzonă spații verzi amenajate și de protecție	-	10%	0,5
<b>V1b-</b> Subzonă sport/ agrement/ servicii	-	40%	1,5
<b>V2-</b> Subzonă spații sport-agrement	P+2** (9 m la cornișă/ atic)	50%***	1,5***
<b>V2p</b> - Subzonă spații sport - agrement situată în interiorul zonei construite protejate	P+2** (9 m la cornișă/ atic)	50%***	1,5***
<b>V2a-</b> Echipamente sportive publice	D+P+1 (6 m la cornișă/ atic)	50%	2,4



V3- Subzonă spații verzi tehnice	-	-	-
R- Zona aferentă echipamentelor tehnico - edilitare	P+1* (6 m la cornișă/ atic)	50%	1,0
TDS- Terenuri cu destinație specială	P+1* (6 m la cornișă/ atic)	50%	1,0
<b>T- Zonă căi de comunicație</b>			
T1- Subzonă transporturi rutiere	P+1* (6 m la cornișă/ atic)	50%***	1,0***
T2- Subzonă transporturi feroviare	P+1* (6 m la cornișă/ atic)	50%***	1,0***
<b>G- Zonă gospodărie comunală</b>			
G1- Subzonă cimitire	P+1**** (6 m la cornișă/ atic)	20%	0,4

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

\*\* Cu excepția instalațiilor și amneajărilor sportive specifice

\*\*\* Doar pentru construcții

\*\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult

\*\*\*\*\*Cu excepția locuințelor colective P+10 existente(POT=20%, CUT=2.2)

6.5. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

## I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

7.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale



utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

**7.2. Toate documentațiile întocmite asupra monumentelor istorice, siturilor arheologice, și zonele de protecție ale acestora vor fi transmise spre avizare la Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj.**

**7.3. Monumentele istorice, zonele protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.**

**7.4. Pentru zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice existente pe raza municipiului Zalău se vor aplica următoarele reglementări:**

7.5. obligativitatea conservării calitatii perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității (către biserici, de pe pantele dealurilor inconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului cultural valoros al localității.

7.6. obligativitatea pastrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții urbane tradiționale zonei Transilvaniei, în porțiunile de fronturi în care nu s-a intervenit cu construcții de locuințe înalte.

7.7. intervențiile asupra clădirilor cu arhitectura tradițională (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni/reface prin aceste intervenții arhitectura inițială și vor contribui la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei cât și la evitarea utilizării materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate din punct de vedere calitativ cât și coloristic.

7.8. arhitectura clădirilor noi/inserții de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii (tipologie de fațadă, modalitate de acoperire/șarpantă, dimensiune și proporție goluri, etc.), înscriindu-se în scara definită de fondul tradițional construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în frontul stradal (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii).

**7.9. Protecția elementelor valoroase presupune instituirea și aplicarea următoarelor moduri de acțiune care sunt complementare:**

- protecția țesutului urban istoric, a tramei stradale prin stabilirea modului de intervenții/construire viitoare în armonie cu cele existente, valoroase. Se va urmări dezvoltarea urbană astfel încât să se obțină coerența cadrului urban;
- protecția fondul construit și a amenajărilor valoroase, vor fi protejate imobilele, construcțiile și anexele lor, atât pentru valoarea lor arhitecturală intrinsecă, cât și pentru păstrarea cadrului construit al obiectivelor monumente istorice clasate;
- amenajările stradale, spațiile urbane - vor fi protejate toate elementele ce constituie cadrul



antropic și natural al obiectivelor clasate ca monumente istorice și a tuturor elementelor ce constituie zona protejată. Se vor valorifica spațiile publice existente, se vor ameliora sau se vor îmbunătăți prin realizarea altor amenajări și trasee pietonale;

7.10. Se va asigura protecția și coerența spațială a ansamblurilor, punerea în valoare și protejarea perspectivelor valoroase și a siluetei urbane, respectiv coerența volumetrică în cadrul noilor propuneri compoziționale, care să formeze fronturi unitare. În cazul construcțiilor noi se va ține cont de modul de construire al parcelelor de pe aceeași stradă, de organizarea compozițională și configurația urbană a străzii, fără a se obtura perspectivele valoroase.

7.11. Se va asigura coerența între spațiul construit și cel liber.

7.12. În cazul oricăror intervenții urbanistice se vor efectua, pe cât posibil, cercetări arheologice, iar în cazul descoperirilor arheologice, acestea se vor pune în evidență prin intervenții și amenajări caracteristice.

7.13. Orice lucrări desfășurate în zona protejată se vor aviza de D.J.C., cu consultarea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, pentru toate intervențiile de construire, reamenajare, etc.

**7.14. Mod și grad de dezvoltare permis:** Asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare, respectiv reabilitarea/restaurarea, punerea în valoare a obiectivelor protejate (monumente istorice, amenajări valoroase, etc.) și amenajarea adecvată a spațiilor publice, în scopul regenerării urbane.

În toate cazurile se va avea în vedere unitatea volumetrică a cadrului construit, coerența aliniamentelor și a fronturilor contigue, ridicarea calității imaginii urbane prin folosirea tehnicilor, materialelor, texturilor și culorilor tradiționale, adecvate mediului construit. Se va pune accent pe restrângerea circulațiilor auto, eliminarea parcarilor supraterane, asigurarea parcarilor necesare la limita zonei protejate (sau parcaje subterane), respectiv extinderea, amplificarea spațiilor pietonale și asigurarea accesibilității pietonale și velo a spațiilor publice, zonelor și elementelor valoroase. Protejarea spațiilor libere și plantate valoroase și introducerea unor astfel de elemente și amenajări în zone identificate, adecvate pentru reconstituirea unor spații istorice sau pentru ameliorarea cadrului construit.

În toate cazurile se va avea în vedere unitatea volumetrică a cadrului construit, coerența aliniamentelor și fronturilor contigue, ridicarea calității imaginii urbane prin folosirea tehnicilor, materialelor, texturilor și culorilor tradiționale, adecvate mediului construit. Protejarea spațiilor libere și plantate valoroase și introducerea/asigurarea unui procent minim de suprafețe plantate pe parcele.

7.15. În cazul tuturor strategiilor, a proiectelor de reconfigurare a structurii urbane, intervențiilor de orice fel se va acorda prioritate coerenței urbane. În Zona protejată se va avea



în vedere protejarea țesutului urban, tramei stradale, lotizării, fronturilor, perspectivelor și siluetei zonei reglementate. Orice modificare se va elabora în baza unor studii bine argumentate cu studii istorico-urbanistice și planuri urbanistice în funcție de caz (PUZ, PUD) și se vor aviza prin filtrul D.J.C. și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

7.16. Se va urmări reșezarea importanței și ordonării/subordonării spațiilor publice tradiționale, în special a Pieței Iuliu Maniu, care să-și recapete configurația și funcțiunea tradițională, respectiv rolul de polarizare a secvențelor importante a vieții publice.

7.17. În zona protejată delimitată se va urmări asigurarea unor funcțiuni variate și compatibile: administrație, educație, biblioteci, librării, servicii, turism, alimentație publică, comerț en-detail, spații de birouri, etc.. Se va avea în vedere asigurarea unor spații special amenajate pentru piețe și târguri, specifice și cu tradiție în oraș. Se vor interzice funcțiunile de tipul industriei, comerțului cu ridicată, activități poluante, etc., incompatibile zonei.

7.18. În cazul obiectivelor aflate pe Lista monumentelor Istorice se va ține cont de volumetriile, șarpantele, învelitorile, paramentele, tâmplăriile și toate componentele, tehnicile și materialele tradiționale purtate de elementele valoroase care s-au păstrat.

7.19. Se va acorda atenție deosebită restaurării fațadelor:

- în toate cazurile se vor realiza studii de parament pentru stabilirea cromaticii originale sau, dacă aceasta nu se mai păstrează, a unei cromatici adecvate;
- soclurile tradiționale se vor restaura, se vor elimina soclurile neadecvate de placașe de piatră improprie, tencuieli de ciment, tencuieli de tip mozaic, etc.;
- se vor restaura sau se va reconstrui tâmplăriile tradiționale de lemn, inclusiv porțile, în cele mai mici detalii: structură, partiția ochiurilor, profilatură, sticlă clară, cromatică (de regulă tâmplăriile sunt vopsite, în cazuri bine justificate vor fi băițuite, cu fibra la vedere), feronerie, glafuri tradiționale.

7.20. Se va urmări coerența fronturilor și a aliniamentelor, nu se permit accente volumetrice, gabarite și forme atipice zonei, iar în cazul reconfigurării obiectivelor la care se permite și configurarea fațadelor noi se va ține cont de:

- regimul de înălțime, ritmul, raportul și proporția golurilor, corelat cu elementele tradiționale; se vor evita pastișele;
- folosirea unor tehnici și materiale tradiționale sau compatibile cu cele tradiționale; se interzice folosirea materialelor strălucitoare (de ex. aluminiu, tablă zincată, inox, materile cromate, etc.), texturile folosite vor fi compatibile, iar cromatica utilizată va fi adecvată zonei: culori de apă, pasteluri, se va interzice vopsirea fațadelor în diagonală, colorarea diferită a nivelurilor, culorile țipătoare, agresive, nenaturale.



7.21. Tâmplăriile folosite vor fi realizate din lemn cu sticlă clară; se interzice folosirea tâmplăriilor de metal, PVC și a diferitelor imitații de lemn.

7.22. Se vor elimina toate rețelele aeriene, conductele, contoarele, etc. parazitare din spațiul public și de pe toate fațadele din Zona protejată.

7.23. Documentațiile pentru intervenții de consolidare, reabilitare, restaurare ale obiectivelor aflate pe Lista monumentelor istorice, respectiv a obiectivelor aflate în Zona protejată vor fi elaborate de persoane atestate M.C.C., conform prevederilor legale aflate în vigoare.

## I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI

8.1. 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 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică	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.





1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 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 revista, opera, 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. - Asistența 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	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



1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
nașteri, farmacie) 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	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 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	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 *-****	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.



1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.10.8. - Sate de vacanță **_***	
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
1.12.- Construcții industriale	vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

## I.9 PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE

9.1. 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.
1.1.11. - 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	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați



1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
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 masa. - La acestea se vor adauga 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. - Mănăstiri 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	un loc la 10-20 de locuri în sală.



1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
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 revista, opera, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
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 1.6.7. - Învățământ superior	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adauga, 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
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare 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	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



1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
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) 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 adauga, 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 adauga, 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. - Scururi	câte un loc de parcare pentru 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	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.



1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
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 vacanta **-***	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%.
1.12.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
-----------------------------	-----------------------------



<b>Structură primire turistică</b>	<b>nr. minim locuri de parcare</b>
<b>Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele</b>	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor <sup>1</sup>
<b>Hoteluri - apartament de 5/ 4/ 3/ 2 stele</b>	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor <sup>2</sup>
<b>Moteluri de 3/ 2 /1 stele</b>	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
<b>Hosteluri</b>	Parcare pentru biciclete
<b>Cabane turistice</b>	Parcaj la unitățile cu acces auto
<b>Vilele/ Bungalourile</b>	Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
<b>Pensiuni turistice și agroturistice</b>	Parcare proprie

Pentru construcțiile de turism se aplică norma de parcare care prevede un număr mai mare de locuri de parcare.

## I.10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:

<b>1.1 Construcții administrative</b>	<b>Normă amplasament</b>
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	- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la

<sup>1</sup> În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

<sup>2</sup> În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%





1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.10. - Sedii de primărie	intrarea principala a clădirii; <ul style="list-style-type: none"><li>●● accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;</li><li>●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.</li></ul>
1.2. - Construcții financiar-bancare	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute acces carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.</li><li>- Se vor asigura acces carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.</li></ul>
1.3. - Construcții comerciale	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura acces carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.</li><li>- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none"><li>- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;</li><li>- platforme de depozitare și acces mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.</li></ul></li></ul>
1.5. - Construcții de cultura	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura acces carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.</li><li>- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none"><li>- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;</li><li>- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.</li></ul></li></ul>
1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura acces carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. <ul style="list-style-type: none"><li>- Se vor asigura doua acces carosabile separate</li></ul>



<b>1.1 Construcții administrative</b>	<b>Normă amplasament</b>
	pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	<p>- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin doua accese carosabile separate.</p> <p>- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;</li><li>●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.</li></ul> <p>- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● cu o banda de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;</li><li>●● cu doua benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.</li></ul> <p>- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.</p>
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<p>- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</p> <p>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● circulația carosabilă separată de cea pietonala;</li><li>●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;</li><li>●● alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m lățime;</li><li>●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.</li></ul>
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joaca pentru copii	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se



1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	<p>- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</p> <p>- 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.</p> <p>- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>
1.11. - Construcții de locuințe	<p>- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● accese carosabile pentru locatari;</li><li>●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● 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;</li><li>●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):</li></ul> <p>- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;</p> <p>- 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.</p> <p>- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● accese carosabile pentru locatari;</li><li>●● accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor</li></ul>



1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
	<p>de stingere a incendiilor;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;</li><li>- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</li></ul> <p>- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● acces carosabile pentru locatari;</li><li>●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● acces la parcaje și garaje.</li></ul>

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

## I.11 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

11.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

11.2. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă, lacuri existente în teritoriul administrativ al municipiului Zalău, se vor respecta zonele de protecție conform legislației în vigoare:

### A. LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ:

Lățimea cursului de apă (m)	<10	10-50	51<
-----------------------------	-----	-------	-----



Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite	Toata lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

**B.LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR DE NATURALE:**

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită conform Legii 310 din 28.06.2004

**C.LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR DE ACUMULARE:**

- la Nivelul Natural de Retenție și cota coronamentului;

**D.LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL DIGURILOR:**

- 4 metri spre interiorul incintei;

**E.LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL CANALELOR DE DERIVAȚIE DE DEBITE:**

- 3 metri;

**F.BARAJE ȘI LUCRĂRI-ANEXE LA BARAJE:****Lățimea zonei de protecție (m)**

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale

20 m în jurul acestora

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice

2 m în jurul acestora

- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor

1 m în jurul acestora

**Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.**

**11.3.** Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;

- se vor proiecta construcții ușoare;

- nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);



- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.



## II. PRESCRIȚII SPECIFICE

### II.1 ZONA CENTRALĂ - C

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - C -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, restaurante;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poștă și telecomunicații;
- edituri, centre media, puncte de informare turistică;
- săli expoziționale, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate de comerț;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- servicii de tipul jocurilor de noroc, cazinouri, baruri, etc.
- parcaje, stații pentru transportul în comun de persoane, piste pentru biciclete;
- locuințe individuale și colective P+4-10;
- amenajări urbane - peisagistice - parcuri și piațete publice;
- piețe agro-alimentare cu produse tradiționale specifice;
- spații verzi
- parcaje
- dotări culturale
- dotări turistice
- dotări de sănătate

**Funcțiuni existente și menținute:** locuințe colective P+10, locuințe individuale P+2, spații verzi



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult, instituțiile educaționale și monumentele de arhitectură clasate și acestea își desfășoară activitatea fără să modifice fondul construit existent;

## 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;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- 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;
- 

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

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

- Dimensiunea minimă a parcelei este de 500 mp cu un front la stradă de de 15,0 în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pelatura 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 are 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 se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
  - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

### **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;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
- 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 ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.
  - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
  - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
  - se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
  - Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
  - În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese 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 3,0m).



## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate 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.
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

Zona funcțională	RH (nr. Niveluri)
C- Zona centrală ****	P+4  P+10 pentru locuințe colective existente
Cp - Zonă centrală situată în interiorul zonei construite protejate	P+4**** P+10 (pentru locuințe colective)

\*\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult



## 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 afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- **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;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate 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;



- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a 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 subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apa, energie electrică, termoficare, transport in comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, dupa caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.**

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### **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 circa 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;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri 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 c 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 împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

### **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).**

UTR/ Zona/ subzona functionala	RH	POT	CUT
C- Zona centrală	P+4****	80%	4,0
	P+10 pentru locuințe colective	20% pentru locuințe colective	2,2 pentru locuințe colective
Cp - Zonă centrală situată în interiorul zonei construite protejate	P+4****	80%	4,0
	P+10 (pentru locuințe colective)	20% (pentru locuințe colective)	2,2 (pentru locuințe colective)

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

\*\* Cu excepția instalațiilor și amneajărilor sportive specifice

\*\*\* Doar pentru construcții

\*\*\*\* 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.



## II.2 ZONA DE LOCUIRE - L

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L1- Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate redusă
L1a- Subzonă locuințe și funcțiuni complementare
L2- Subzonă locuințe individuale P+1
L2p - Subzonă locuințe individuale P+1 situată în interiorul zonei protejate
L2a- Subzonă locuințe individuale
L2b- Subzonă locuințe individuale
L2c- Subzonă locuințe individuale
L2d- Subzonă locuințe individuale înșiruite
L3- Subzonă locuințe colective P+4
L3a - Subzonă locuințe colective P+3 ANL
L4- Subzonă locuințe colective P+10
L4p - Subzonă locuințe colective P+10

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

#### **L1 + L1a + L2**

- locuințe individuale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- funcțiuni complementare zonei de locuire;
- locuri de joacă pentru copii;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii libere, sedii firme;
- dotări sănătate;
- dotări învățământ și culturale;
- culte

#### **L3 + L4**

- locuințe colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- funcțiuni complementare zonei de locuire;
- locuri de joacă pentru copii;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii libere, sedii firme;
- dotări sănătate;
- dotări învățământ și culturale;
- culte

Funcțiuni existente și menținute: Comerț, Servicii, Instituții publice, Locuințe colective, Spații verzi, Activități productive, Unități turistice<sup>3</sup>, Agreement

<sup>3</sup> Pentru funcțiunile existente și menținute se menține regimul de înălțime actual.





## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 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 și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afară spațiului public al parcajelor necesare pentru angajați și pentru clienți;

### L3+L4

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;



### 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;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- 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;
- depozități 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).

L1 + L1a + L2 - 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	300	12



Izolată	500	15
---------	-----	----

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

**L3 + L4** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de înălțime	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
D+P+2+M	600	20
P+4	1200	30
P+10	2000	40

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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii
- Cu următoarele condiții :
  - o 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;
  - o 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 se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
  - o în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.
  - o în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m

**L3 + L4**- clădirile de locuințe colective se vor amplasa la minim 10,0 m față de aliniament

## 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;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
- 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



învectinează 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 ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament
- **L1 + L1a + L2** - 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
- **L3 + L4** - Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare este de H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m pentru D+P+2+M, 7,0 m pentru P+4, 15,0 m pentru P+10

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese 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 3,0m).

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate 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.
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

Zona/ subzona funcțională	RH
L1- Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate redusă	D/S+P+1E/M (6 m la cornișă/ atic)
L1a - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare	D+P+M/ P+1 (6 m la cornișă/ atic)
L2- Subzonă locuințe individuale P+1	P+1+M (6 m la cornișă/ atic)
L2p - Subzonă locuințe individuale P+1 situată în interiorul zonei protejate	P+1+M (6 m la cornișă/ atic)



Zona/ subzona functionala	RH
L2a - Subzonă locuințe individuale	D+P+M/ P+1 (6 m la cornișă/ atic)
L2b - Subzonă locuințe individuale	D+P+M (3 m la cornișă/ atic)
L2c - Subzonă locuințe individuale	D+P+2 (9 m la cornișă/ atic)
L2d - Subzonă locuințe individuale înșiruite	D+P+M (3 m la cornișă/ atic)
L3 - Subzonă locuințe colective P+4	P+4**** (15 m la cornișă/ atic)
L3a - Subzonă locuințe colective P+3 ANL	P+3 (12 m la cornișă/ atic)
L4- Subzonă locuințe colective P+10	P+10 (33 m la cornișă/ atic)
L4p - Subzonă locuințe colective P+10	P+10 (33 m la cornișă/ atic)

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, 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 afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- **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;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a 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 subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta 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.

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### 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 circa 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;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri 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 c 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 balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- terenurile cu locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de axim 0,90 m (din fier sau plasă meralică ) și dublate cu gard viu

## 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 functionala	RH	POT	CUT
L1 - Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate	D/S+P+1E/M (6 m la	30%	0,9





Zona/ subzona functionala	RH	POT	CUT
redușă	cornișă/ atic)		
L1a - Subzonă locuințe funcțiuni complementare	D+P+M/ P+1 (6 m la cornișă/ atic)	25%	0,6
L2 - Subzonă locuințe individuale P+1	P+1+M (6 m la cornișă/ atic)	40%	1,35
L2p - Subzonă locuințe individuale P+1 situată în interiorul zonei protejate	P+1+M (6 m la cornișă/ atic)	40%	1,35
L2a - Subzonă locuințe individuale	D+P+M/ P+1 (6 m la cornișă/ atic)	20%	0,5
L2b - Subzonă locuințe individuale	D+P+M (3 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
L2c - Subzonă locuințe individuale	D+P+2 (9 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
L2d - Subzonă locuințe individuale înșiruite	D+P+M (3 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
L3 - Subzonă locuințe colective P+4	P+4***** (15 m la cornișă/ atic)	30%	1,5
L3a - Subzonă locuințe colective P+3 ANL	P+3 (12 m la cornișă/ atic)	40%	1,7
L4- Subzonă locuințe colective P+10	P+10 (33 m la cornișă/ atic)	20%	2,2
L4p - Subzonă locuințe colective P+10 ANL	P+10 (33 m la cornișă/ atic)	20%	2,2

\*\*\*\*\*Cu excepția locuințelor colective P+10 existente (POT=20%, CUT=2.2)

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



## II.3 ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - IS

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.I.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

IS1- Subzonă instituții publice cu densitate scăzută

IS2- Subzonă instituții publice/servicii/comert

IS3- Subzonă instituții publice

IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate

IS4- Subzonă instituții publice cu densitate ridicată

Subzonele funcționale ale zonei de IS sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

IS1 + IS3 +IS4

- instituții, servicii și echipamente publice;



- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- birouri
- dotări de sănătate
- dotări de învățământ
- se incurajeaza conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente

### **IS2**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- birouri

### **IS3p**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;



- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- birouri
- dotări de sănătate
- dotări de învățământ

Funcțiuni existente și menținute: agrement, culte, spații verzi

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult, instituțiile educaționale și monumentele de arhitectură clasate și acestea își desfășoară activitatea fără să modifice fondul construit existent;

## **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;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- 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;

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

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

- Dimensiunea minimă a parcelei este de 500 mp cu un front la stradă de de 15,0 în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pelatura opusă a străzii
- Cu următoarele condiții :
  - o 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;
  - o 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 se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
  - o în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

### **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;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;



- 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 ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese 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 3,0m).



## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate 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.
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
IS1- Subzonă instituții publice cu densitate scăzută	D+P+1 (6 m la cornișă/ atic)
IS2- Subzonă instituții publice/ servicii/comert	D+P+2 (9 m la cornișă/ atic)
IS3- Subzonă instituții publice	P+5**** (18 m la cornișă/ atic)
IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate	P+5**** (18 m la cornișă/ atic)
IS4- Subzonă instituții publice cu densitate ridicată	D+P+8 (27 m la cornișă/ atic)

\*\*\*\* Cu excepția clădirilor de cult



- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, 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 afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- **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;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate 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;





- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a 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 subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta 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.**

**Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.**

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### **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 circa 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;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiiri 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 c 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;

### 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 functionala	RH	POT	CUT
IS1- Subzonă instituții publice cu densitate scăzută	D+P+1 (6 m la cornișă/ atic)	35%	1,05
IS2- Subzonă instituții publice/ servicii/comert	D+P+2 (9 m la cornișă/ atic)	50%	1,5
IS3- Subzonă instituții publice	P+5**** (18 m la cornișă/ atic)	50%	3,0
IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate	P+5**** (18 m la cornișă/ atic)	50%	3,0
IS4- Subzonă instituții publice cu densitate ridicată	D+P+8 (27 m la cornișă/ atic)	40%	2,4

\*\*\*\* 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.

**II.4 ZONA MIXTĂ - M****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.1.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

<b>M1-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii
<b>M1a-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii
<b>M1b-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii
<b>M2-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii
<b>M2a-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii
<b>M2b-</b> Subzonă mixtă sport/ agrement/ servicii

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale municipiului Zalău.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - M -  
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe
- Instituții publice și servicii la parter și mezanin
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;



- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- dotări învățământ
- dotări sănătate
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de



- activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
  - construcții provizorii;
  - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
  - depozitare en-gros;
  - depozități de materiale refolosibile;
  - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - stații de betoane;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
  - spălătorii chimice;
  - 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 rapidă a apelor meteorice.

**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 înălțime	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
D+P+M	300	12
P+2	500	15
P+4	1200	30
P+10	2000	40

**Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj**

**VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: s.c. urban team s.r.l.  
beneficiar: primăria municipiului Zalău



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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pelatura 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 se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
  - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.
  - pentru locuințele colective retragerea față de aliniament va fi de minim 10,0 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;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
- 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 ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în



cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese 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 3,0m).

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate 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.
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Zona/ subzona funcțională	RH
<b>M1-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+4(15 m la cornișă/ atic)
<b>M1a-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	D+P+M / D+P+1 (6 m la cornișă/ atic)
<b>M1b-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	D+P+M (6 m la cornișă/ atic)
<b>M2-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+2(9 m la cornișă/ atic)
<b>M2a-</b> Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+1(6 m la cornișă/ atic)
<b>M2b-</b> Subzonă mixtă sport/ agrement/ servicii	P+3(12 m la cornișă/ atic)

\*\*\*\* *Cu excepția clădirilor de cult*

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, 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 afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- **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;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât



rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;

- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta 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**

**Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.**

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### **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 circa 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;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi 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 împrejurimi din balustrii sau elemente din beton prefabricate;



- terenurile ce cuprin locuințe colective vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau lasă metalică) și dublate cu grd viu.

**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 functionala	RH	POT	CUT
M- Zonă mixtă			
M1- Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+4(15 m la cornișă/ atic)	50%	2,5
M1a- Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	D+P+M / D+P+1 (6 m la cornișă/ atic)	25%	0,6
M1b- Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	D+P+M (6 m la cornișă/ atic)	35%	1,5
M2- Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+2(9 m la cornișă/ atic)	50%	1,5
M2a- Subzonă mixtă locuințe și comerț/ servicii	P+1(6 m la cornișă/ atic)	20%	0,5
M2b- Subzonă mixtă sport/ agrement/ servicii	P+3(12 m la cornișă/ atic)	50%	2,0

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

\*\* Cu excepția instalațiilor și amneajărilor sportive specifice

\*\*\* Doar pentru construcții

\*\*\*\* 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.



## II.6 ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.1.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

A1 - Subzonă activități productive nepoluante
A2 - Subzonă depozitare și servicii
A2a - Subzonă comerț
A3 - Subzonă unități agricole

Subzonele funcționale ale zonei de A sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -

Pentru toate parcurile și platformele industriale noi, se va elabora PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Zalău din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecții vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate.



## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

### A1

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.
- Parcaje
- Spații verzi

### A2

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare) parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.
- Parcaje
- Spații verzi
- unități de alimentație publică;



- servicii comerciale;

### A2a

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.
- Parcaje
- Spații verzi
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale;

### A3

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.
- Parcaje
- Spații verzi

Funcțiuni existente și menținute: instituții publice, locuințe colective, locuințe individuale, spații verzi, servicii, comerț.



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### A1+A2

- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
  1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) birouri profesionale sau de afaceri;
    - b) servicii pentru afaceri;
    - c) instituții financiare sau bancare;
    - d) poștă și telecomunicații
  2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) producție manufacturieră;
    - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
    - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

### A3

- în cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru relaționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea și cadrul municipiului Zalău;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

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

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

**A1:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A1 este de 3000 m, și deschiderea minimă la stradă de 30 m.

**A2+A3:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A2+A3 este de 2000 m, și deschiderea minimă la stradă de 30 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**A1+A2+A3**

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, vor fi mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

**A1+A2+A3**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10.00 metri;





- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1, A2 sau A3, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

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

### **A1+A2+A3**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- 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 terenurile cu suprafață mai mare de 2000 mp se va asigura acces din drum public pe două laturi.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține



regimul de înălțime existent

Zona/ subzona functionala	RH
A1 - Subzonă activități productive nepoluante	P+2* (9 m la cornișă/ atic)
A2 - Subzonă depozitare și servicii	P+2* (9 m la cornișă/ atic)
A2a - Subzonă comerț	P +2 (9 m la cornișă/ atic)
A3 - Subzonă unități agricole	P+2* (9 m la cornișă/ atic)

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a 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 subterana. Se



interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta 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.

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### 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 circa 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;
- nu sunt admise împrejmuiri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate;

## 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
A1 - Subzonă activități productive nepoluante	P+2* (9 m la cornișă/ atic)	65%	5,85(CUT Volumetric)
A2 - Subzonă depozitare și servicii	P+2* (9 m la cornișă/ atic)	50%	4,5(CUT Volumetric)
A2a - Subzonă comerț	P +2 (9 m la cornișă/ atic)	65%	1,5



A3 - Subzonă untăți agricole	P+2* (9 m la cornișă/ atic)	50%	4,5(CUT Volumetric)
------------------------------	-----------------------------	-----	---------------------

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

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



## II.7 ZONA SPATIILOR VERZI - V

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.1.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

V1- Subzonă spații verzi publice
V1a- Subzonă spații verzi amenajate și de protecție
V1b- Subzonă sport/ agrement/ servicii
V2- Subzonă spații sport-agrement
V2p - Subzonă spații sport - agrement situată în interiorul zonei construite protejate
V2a- Echipamente sportive publice
V3- Subzonă spații verzi tehnice

Subzonele funcționale ale zonei de V sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrul natural etc.
- configurația spațială al municipiului, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zone protejate;

În toate zonele de tip V se vor menține doar construcțiile existente edificate pe bază de autorizație de construire.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V - ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

### Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj



Sunt admise următoarele utilizări:

### V1

- spații verzi- parcuri, loisir cotidian/ săptămânal pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate, sport- joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură
- agrement pădure- parc
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiilor specifice zonei;
- Unități alimentație public
- Mici unități comerciale complementare specificului parcurilor

Funcțiuni existente și menținute: comerț/ servicii

### V2

- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- parcaje
- căi de comunicație
- Unități alimentație public
- Mici unități comerciale complementare specificului parcurilor
- Unități de cazare complementare funcțiilor sportive

### V3

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.
- parcaje



- căi de comunicație

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **V1**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca acestea să nu depășească 10% din suprafața parcului/ scurului.
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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

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

### **V1 + V2**

- fără precizări

### **V3**

- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.



#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- fără precizări

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- fără precizări

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

- fără precizări

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

Zona/ subzona functionala	RH
V1- Subzonă spații verzi publice	P+1
V1a- Subzonă spații verzi amenajate și de protecție	-
V1b- Subzonă sport/ agrement/ servicii	-
V2- Subzonă spații sport-agrement	P+2**
V2p - Subzonă spații sport - agrement situată în	P+2**





interiorul zonei construite protejate	
V2a- Echipamente sportive publice	D+P+1
V3- Subzonă spații verzi tehnice	-

**Sunt exceptate instalațiile.**

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a 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



apa, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră 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.

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejurimi transparente de maxim 0,90 metri înălțime din care un soclu opac de dublate de gard viu. Suprafața împrejurimilor va fi tratată decorative.

## 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
V1- Subzonă spații verzi publice	P+1	10%	0,2
V1a- Subzonă spații verzi amenajate și de protecție	-	10%	0,5
V1b- Subzonă sport/ agrement/ servicii	-	40%	1,5
V2- Subzonă spații sport-agrement	P+2**	50%***	1,5***
V2p - Subzonă spații sport - agrement situată în interiorul zonei construite protejate	P+2**	50%***	1,5***



V2a- Echipamente sportive publice	D+P+1	50%	2,4
V3- Subzonă spații verzi tehnice	-	-	-

\* *Cu excepția instalațiilor tehnologice.*

\*\* *Cu excepția instalațiilor și amneajărilor sportive specifice*

\*\*\* *Doar pentru construcții*

\*\*\*\* *Cu excepția clădirilor de cult*

**Inaltime maxima cu exceptia instalatiilor.**

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



## II.8 ZONA TRANSPORTURILOR - T

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.I.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

<b>T- Zonă căi de comunicație</b>
T1- Subzonă transporturi rutiere
T2- Subzonă transporturi feroviare

Subzonele funcționale ale zonei de T sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

##### T1

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- 
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).



- amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;
- spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție
- chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- sisteme de taxare, control și acces în aferente zonelor de parcaje;
- învelitori pe structură ușoară;

## T2

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).
- spații plantate, plantații de aliniament și de protecție

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
    - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P 132-93;
    - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997;
  - parcajele publice vor fi plantate și înconjurată de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
  - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
    - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de



transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - autostrăzi - 50 m.;
  - drumuri naționale - 22 m.;
  - drumuri județene - 20 m.;
  - drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

## T2

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR SA și a Ministerului Transporturilor- conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR și a zonei de siguranță de 20 m marcată pe Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### T1

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra și subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare;



- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea / extinderea aeroporturilor existente;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
  - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

## T2

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, fie și cu caracter temporar;
  - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic; depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.



## **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:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	10
Izolată	200	12

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va efectua în funcție de caracterul străzii;
- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului 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 se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

### **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;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;
- 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 2,0 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 ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 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.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul



**Regulament.**

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

Zona/ subzona functionala	RH
T1- Subzonă transporturi rutiere	P+1*
T2- Subzonă transporturi feroviare	P+1*

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

**Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.**

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.



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

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.) ;

#### T2

- zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate de va fi îngrădită în intravilanul municipiului Zalău conform normativelor și legislației în vigoare;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

### 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 functionala	RH	POT	CUT
T1- Subzonă transporturi rutiere	P+1*	50%***	1,0***
T2- Subzonă transporturi feroviare	P+1*	50%***	1,0***

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

\*\* Cu excepția instalațiilor și amneajărilor sportive specifice

\*\*\* Doar pentru construcții

\*\*\*\* 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.



## II.9 ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE - G

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.1.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

**G1** - subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;

Subzonele funcționale ale zonei de G sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - G -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- cimitire și clădiri anexă:
  - cimitire;
  - capelă mortuară;
  - mausoleu - osuar;
  - circulații carosabile;
  - parcaje;
  - circulații pietonale;
  - plantații;
  - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.



## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;
- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci;

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

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

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

- Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de 2,50x 1,20 m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului.
- Locurile pentru reînhumare osemintelor vor avea dimensiunile de 0,50x0,50 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament
- Intre morminte si gardul cimitirului se va asigura o zona libera de 3 m.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

**G1+G2**

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;



#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate 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;
- **numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.**

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

**Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.**

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- în cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 9,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E, cu excepția clădirilor de cult.
- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.



- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta 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.**

**Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.**

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**G2**

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; vor fi prevăzute cu grilaj decorative la acces și dublate de vegetație înaltă/ gard viu.

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

P.O.T. maxim = 20%

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

C.U.T. maxim=0,4 mp ADC/ 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.





## II.10 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.1.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TDS -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unități militare, poligoane/ centre militare
- Unități de protecție civilă/ situații de urgență unități de pază contra incendiilor

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Avizarea oricăror construcții și amenajări amplasate în vecinătatea obiectivelor special se face numai pe baza aprobării MAPN, MI, SRI.
- Această măsură se referă la construcțiile și amenajările civile de pe parcelele limitrofe și parcelele de vis-à-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială. Utilizări premise fără avizul MAPN, MI, SRI: lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor; lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico- edilitare subterane și aeriene, împrejurii.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Utilizări care cotravin specificului zonei

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

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

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8



Cuplat	200	10
Izolată	200	12

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului

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

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

Maxim P+1 cu excepția instalațiilor tehnologice.

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile



imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a 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 subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta 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.**

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;



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

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- conform legislației și normativelor în vigoare;
- 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 circa 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;

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

P.O:T. Maxim= 50%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

C.U.T. maxim= 1,0 mp ADC/ 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.



## II.11 ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO- EDILITARE- R

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.1.7 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - R -

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Captări de apă, stații de pompare rezervare de apă
- Posturi/ stații de transformare
- Centrale termice
- Stații de reglare/ măsurare gaz
- Antene GSM
- Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare)
- Construcții aferente rețelelor tehnico -edilitare
- Stații de epurare
- Depozite de carburanți
- Alte instalații edilitare

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate rețelele tehnico- edilitare se vor realiza numai în subteran

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Utilizări care contravin specificului zonei



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

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

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	10
Izolată	200	12

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului

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

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- 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 accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- numărul și configurația acceselor va respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

Maxim P+1 cu excepția instalațiilor tehnologice.



- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a 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, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta 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.**

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcelele de vr asigura cu perdele de protecție în valoare de minim 20% din suprafața terenului

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- conform legislației și normativelor în vigoare;
- 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 circa 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;

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

P.O:T. Maxim= 50%

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

C.U.T. maxim= 1,0 mp ADC/ 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.





## **EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

**Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap.I.7 din prezentul Regulament local de urbanism.**

Monumentele istorice, zonele construite protejate și zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

Este interzisă amplasarea de construcții în zonele cu riscuri naturale, cu excepția acelor construcții și amenajări care au drept scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică:

- Căi de comunicație: autostradă, drum ocolitor, drumuri de legătură, drumuri noi, lărgire și modernizare drumuri existente precum și pentru lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin)
- Lucrările pentru protecția mediului:
  - Spații verzi și cele destinate amenajărilor pentru agrement
  - Zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, terenurile necesare realizării rețelelor tehnico- edilitare respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice
  - Terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă/ lacurilor
  - Terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților

**EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole**

**EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere**

**EXT- Zone rezervate pentru dezvoltarea căilor de comunicație**

## **EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE.**

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan numai pentru

### **Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj**

**VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria municipiului Zalău



următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole
- Construcții cu destinație militară
- Rețele tehnico- edilitare
- Captări și rezervoare de apă
- Căi de comunicație rutieră

Este interzisă executarea de construcții pe:

- Terenurile arabile de clasa I și II de calitate
- Terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare
- Terenurile cultivate cu vii și livezi
- Terenurile cu destinație forestieră
- În zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de taversare a podurilor și a lucrărilor de gospodăriire a apelor

### **EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI FORESTIERE.**

Suprafețele împădurite din extravilanul municipiului Zalău s-au delimitat conform planșei cu ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

### **EXT- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE**

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac



parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construire), până la materializarea lucrărilor propuse.

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor



subterane sau de suprafață;

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreprinderea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.



### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitizează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00 m** de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
- amenajări de șantier abandonate
- platforme cu suprafețe deteriorate
- construcții degradate
- terenuri lipsite de vegetație
- gropi de acumulare a apelor meteorice
- depozite de deșeuri etc.

Se interzice:

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

### **RESTRIȚII PROVIZORII**

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Zalău se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă,



servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

In cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).

SEF PROIECT COMPLEX  
urb. Dana APOSTOL

SEF PROIECT URBANISM  
dr.urb. Andreea NECȘULESCU (POPA)



### III. ANEXE

#### III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI ZALĂU

Regulamentul local de urbanism al municipiului Zalău a fost elaborat în conformitate cu:  
Codul Civil.

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare

Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, republicată

Legea nr. 107/1996 - legea apelor

Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată

Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.

Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone Protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare.

LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

#### Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

proiectant general: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria municipiului Zalău



Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.

HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

**Diferite reglementări tehnice în domeniu:**

I 22/1999 - Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

SR 8591/ 1997 - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.

SR 1343-1/1996 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.

PE 101A/1985 - Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).

NTE 003/04/00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.

PE 106/1995 - Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.

PE 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.

PE 132/1995 - Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.

1.RE-Ip-3/1991 - Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.

1.LI-Ip-5/1989 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.

I 36/2001 - M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din

**Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj**

**VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria municipiului Zalău





centrale și puncte termice.

I 46/1993 - M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.

HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.

Ordin Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General” indicativ GP038/99

Ordonanța de urgență nr 12/ 1998 privind transportul pe caile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Române, cu completările și modificările ulterioare.

### **III.2 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEĂ VECINĂȚĂȚILOR**

#### **ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE:**

- surse de apă- captări (100 m în amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă)
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza 20 m)
- stații de pompare (raza 1 m)
- conductă de aducțiune apă (10 m din ax de ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare)
- ape curgătoare/ lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu a oglinzii lacurilor)
- depozit de deșeuri ecologic zonal față de locuințe (raza 1000 m)
- stație de sortare deșeuri, față de locuințe ( raza 500 m)

#### **REȚELELE DE GAZE NATURALE**

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:



- depozite carburanți și stații PECO 60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile 55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare:
  - centre populate și locuințe individuale 65 m
  - paralelism cu linii CF, ecartament normal 80 m
  - paralelism cu drumuri:
    - naționale 52 m
    - județene 50 m
    - municipale 48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată	5,5	5,5



## TRANSPORTURI RUTIERE

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

autostrăzi - 50 m.;

drumuri naționale - 22 m.;

drumuri județene - 20 m.;

drumuri comunale - 18 m.;

## ZONE DE PROTECTIE SANITARA conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:	500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industrial:	1000 m
- Ferme de ovine, caprine:	100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete:	100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete:	200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:	500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
- Ferme și crescătorii de struți	500 m
- Ferme și crescătorii de melci	50 m
- Spitale, clinici veterinare	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	300 m



- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate	300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industrial	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane	1000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
- Parcuri eoliene:	1000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m

### III.3 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

#### a) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă :

Latimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apă indiguite (m)toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

#### b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:



- indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

**c) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:**

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

**d) Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.**

**e) Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică: 3 m.**

**f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:**

Latimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m în jurul acestora

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice : 2 m în jurul acestora

- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor : 1 m în jurul acestora

**g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.**

NOTA:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.