

CUPRINS

CUPRINS.....	1
I. Generalități.....	5
I.1 Cadrul legal al elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic al Zonei Centrale a municipiului Zalău.....	5
I.2 Rolul regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic al Zonei Centrale a municipiului Zalău.....	5
I.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic al Zonei Centrale a municipiului Zalău	6
II. DISPOZIȚII GENERALE	7
II.1 Aria de aplicare a regulamentului	7
II.1.1 Descrierea limitelor Zonei Centrale a municipiului Zalau – zonă construită protejată – ZCP1	7
II.2 Condiții generale de aplicare.....	8
II.3 Prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul.....	9
II.4 Definiție și precizări privind indicatorii urbanistici POT și CUT	9
III. Dispoziții aplicabile în zonă.....	10
III.1 Divizarea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință.....	10
III.1.1 Zone și subzone funcționale.....	10
III.1.2 Unități teritoriale de referință.....	11
III.2 Reguli generale de protejare a patrimoniului construit, aplicabile pe întreg teritoriul reglementat.....	14
III.2.1 Principii generale de protecție pentru Zona istorică construită protejată	14
III.2.2 Protecția monumentelor clasate	18
III.2.3 Protecția monumentelor propuse spre clasare.....	21
III.2.4 Protecția siturilor arheologice	21
III.2.5 Monumente de for public.....	21
III.3 Regimul de fundamentare al intervențiilor asupra imobilelor funcție de subiectul acestuia și gradul de protecție al construcțiilor	23
III.4 Reguli generale cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 31	
III.4.1 Expunerea la riscuri naturale	31
III.4.2 Expunerea la riscuri antropice	31
III.4.3 Zone de protecție și de siguranță	32
III.4.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	32

III.5	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.....	32
III.5.1	Banda de construibilitate și edificabilul.....	32
III.5.2	Reguli referitoare la conformarea la teren	35
III.5.3	Înălțimea construcțiilor	36
III.5.4	Orientarea față de punctele cardinale.....	39
III.5.5	Amplasarea față de drumurile publice	39
III.5.6	Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară	46
III.5.7	Model de stabilire a edificabilului	51
III.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	53
III.6.1	Accese carosabile.....	53
III.6.2	Accese pietonale	54
III.6.3	Piste pentru biciclisti.....	54
III.7	Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor.....	55
III.7.1	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	55
III.7.2	Racordarea la rețelele edilitare existente	56
III.7.3	Realizarea de rețele edilitare și intervențiile asupra rețelelor existente	56
III.8	Condiții generale de construibilitate a parcelelor; reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.....	57
III.8.1	Condiții generale de construibilitate a parcelelor	57
III.8.2	Condiții specifice urbanistice de construibilitate.....	58
III.9	Reguli cu privire la forma, dimensiunile și aspectul exterior al construcțiilor din ZCP1	59
III.9.1	Reguli generale privind aspectul exterior	59
III.9.2	Reguli pentru construcții cu grad mare de protecție	61
III.9.3	Reguli pentru construcții cu grad mediu de protecție, ce pot fi modificate pentru ameliorare	77
III.9.4	Reguli pentru construcții cu grad redus de protecție	95
III.9.5	Reguli pentru construcții noi și construcții existente fără grad de protecție	113
III.9.6	Ferestre și uși	131
III.9.7	Vitrine	133
III.9.8	Porți și ganguri.....	135
III.9.9	Feronerie și tinichigerie decorativă.....	137
III.10	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi.	137
III.10.1	Parcaje	137
III.10.2	Spații verzi.....	140

III.10.3	Împrejmuiiri.....	143
III.11	Publicitate stradală.....	145
III.11.1	Reguli generale de publicitate în ZCP1.....	145
III.11.2	Reguli specifice privind amplasarea mijloacelor de publicitate.....	148
III.12	Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.....	156
III.12.1	Amenajarea spațiului public.....	156
III.12.2	Utilizarea comercială a spațiului public.....	156
III.12.3	Utilizarea necomercială a spațiului public.....	159
IV.	PRESCRIPȚII SPECIFICE PE SUBZONE FUNCȚIONALE.....	161
IV.1	ISP– SUBZONELE DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL.....	161
IV.1.1	ISP1a – Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar.....	161
IV.1.2	ISP1b – Subzona activitatilor legate de culte.....	168
IV.1.3	ISP1c – Subzona activităților culturale.....	175
IV.1.4	ISP1d – Subzona serviciilor comerciale.....	183
IV.1.5	ISP1e – Subzona instituțiilor din domeniul învățământului.....	191
IV.1.6	ISP1s – Subzona instituțiilor din domeniul sănătății și serviciilor sociale.....	200
IV.2	LFC - ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	206
IV.2.1	LFCm1a – Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate.....	206
IV.2.2	LFCm1b – Subzona locuințelor pe parcelă și funcțiunilor complementare, în interiorul limitei construite protejate.....	214
IV.2.3	LFCM4a - Subzona locuințelor cu regim mare de înălțime cu dezvoltări comerciale semnificative existente, în interiorul limitei construite protejate.....	222
IV.2.4	LFCM4b - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime, situate în interiorul limitei construite protejate.....	227
V.	Prescripții specifice Unităților teritoriale de referință din ZCP1.....	231
V.1	UTR 1.....	232
V.2	UTR 2.....	245
V.3	UTR 3.....	256
V.4	UTR 4.....	265
V.5	UTR 5.....	274
V.6	UTR 6.....	284
VI.	INTRAREA în VIGOARE și REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII	291

VI.1	Intrarea în vigoare	291
VI.2	Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	292
ANEXA 1	- Reglementări legale	293
ANEXA 2	- Glosar.....	297
a.	Termeni generali	297
b.	Termeni specifici aspectului exterior.....	309
ANEXA 3	- Clasificarea utilizărilor	313
ANEXA 4	- Cerințe minime de spații de parcare	321
ANEXA 5	- Procente minime de spații verzi.....	325
ANEXA 6	- Orientarea față de punctele cardinale.....	329
ANEXA 7	- Reguli de asigurare a acceselor carosabile.....	333
ANEXA 8	- Zone de protecție și de siguranță.....	338

I. GENERALITĂȚI

I.1 CADRUL LEGAL AL ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC AL ZONEI CENTRALE A MUNICIPIULUI ZALĂU

- (1) Principala normă care fundamentează elaborarea Planului Urbanistic Zona Centrală a municipiului Zalău este Ordinul ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
- (2) Alte reglementări de bază pentru Planul Urbanistic Zona Centrală a municipiului Zalău și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic al Zonei Centrale a municipiului Zalău sunt Ordinul ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ G.M.- 007-2000, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice , republicată, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, Ordinul ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului în cadrul Anexei 1,"Reglementari legale care au stat la baza elaborării Planului urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism"
- (3) Alte reglementări de care s-a ținut seama la elaborarea prezentei documentații sunt enumerate în *ANEXA I - Reglementări legale* la prezentul regulament.

I.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC AL ZONEI CENTRALE A MUNICIPIULUI ZALĂU

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic al Zonei Centrale a municipiului Zalău reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic al Zonei Centrale .
- (2) Prescurtări utilizate mai departe pe parcursul prezentului regulament:
 - 2.1) Planul Urbanistic Zona Centrală a municipiului Zalău = **PUZCP**
 - 2.2) Teritoriul care face obiectul Planului Urbanistic Zona Centrală a municipiului Zalău = **ZCP1**
 - 2.3) Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zona Centrală a municipiului Zalău = **RLU_{ZCP}**
 - 2.4) Planul Urbanistic General în vigoare, proiect nr.14/2006 elaborat de *Experiment Proiect SRL*, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Zalău nr.117/17.05.2010 = **PUG 2010**
 - 2.5) Studiul Istoric de fundamentare P.U.Z. „Zona Centrală” – municipiul Zalău elaborat de S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE SRL = **Studiul Istoric.**

- (3) RLU_{ZCP} cuprinde și detaliază reglementările PUZCP referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor sau de intervenție asupra construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor existente, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale Subzonelor Istorice de Referință (denumite mai departe SIR).
- (4) De asemenea, RLU_{ZCP} constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a PUZCP.
- (5) RLU_{ZCP} constituie **act de autoritate al administrației publice locale**; odată aprobat împreună cu PUZCP, prevederile RLU_{ZCP} sunt **opozabile în justiție**.
- (6) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru corelarea interesului cetățenului cu interesului comunității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.3 APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC AL ZONEI CENTRALE A MUNICIPIULUI ZALĂU

Prezentul regulament se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism- Competențele de avizare și aprobare a acestora”

II. DISPOZIȚII GENERALE

II.1 ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe teritoriul care face obiectul Planului Urbanistic Zona Centrală a municipiului Zalău.
- (2) Limitele ZCP1 sunt stabilite prin Certificatul de urbanism nr.915/2014, Tema de proiectare nr.29151/2014, și planșa anexă emise de către Primăria Municipiului Zalău.
- (3) Zona care face obiectul prezentei documentații – ZCP1 - constituie o parte însemnată a Zonei construite protejate “**Centrul vechi**”, definită prin **PUG 2010**
- (4) Prescripțiile cuprinse în PUZCP și RLU_{ZCP} sunt obligatorii în întreg perimetrul ZCP1, reglementat prin prezentul PUZCP.
- (5) Prevederile prezentului RLU_{ZCP} stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la teritoriul ZCP1, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale.
- (6) Prezentul RLU_{ZCP}, aferent PUZCP, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire.

II.1.1 DESCRIEREA LIMITELOR ZONEI CENTRALE A MUNICIPIULUI ZALAU – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ – ZCP1

La vest	Strada Simion Oros între str.22 Decembrie și str.N.Titulescu (numai frontul estic și fostul amplasament al pieței agro-alimentare din frontul vestic), continuând cu str.N.Titulescu (inclusiv frontul sudic (nr.1-7), până la intersecția cu str.Cloșca, incluzând frontul vestic (nr.1-19), până la intersecția cu str. Ion Barbu și str. Crișan
La Nord	Str.Crișan, între intersecția cu str Cloșca și alea adiacentă clădirii UNCM (exclusiv U sc.AUA, BUB, inclusiv U sc.CUC, DUD), pe str.9 Mai, prin spatele Casei de Cultură până în b-dul Mihai Viteazul (exclus bl.D1, A96C), până la limita Parcului Tineretului (exclusiv parcul), urmărind str.Gh.Lazăr până la intersecția cu str.Andrei Șaguna
La est	Str.Andrei Șaguna , între intersecția cu str.Gh.Lazăr, incluzând nr.24-30 (până în limita cimitirului), continuând de-a lungul străzii (fără includerea nr.18-22), până la intersecția cu str.Kossuth Lajos, continuând pe str. Kossuth Lajos până la Alea Nucilor, continuând pe alea Nucilor (include numai construcțiile situate la vest de aceasta) până în str.Corneliu Coposu, incluzând Camera de Comerț și industrie, continuând pe lângă scuarul (cu statuia lui) Corneliu Coposu de-a lungul aleii carosabile ce iese în str.Gh Doja (incluzând clădirile de la nord de alea)

La sud	Traversează str.Gh.Doja (include bl.14-18, include imobilele de la nr.2 și 2A) continuă până la Valea Zalăului (incluzând imobilele de pe str.22 Decembrie pînă la nr.11 inclusiv) pînă la intersecția cu str.Simion Oros
--------	---

Tabelul 1 Limitele ZCP1

II.2 CONDIȚII GENERALE DE APLICARE

- (1) Prescripțiile cuprinse în PUZCP sunt obligatorii în întreg perimetrul ZCP1, reglementat prin prezentul PUZCP.
- (2) Prevederile prezentului RLU_{ZCP} stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la teritoriul ZCP1, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale.
- (3) Prezentul RLU_{ZCP}, aferent PUZCP, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZCP și RLU_{ZCP} în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament.
- (6) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte sau în cazul în care complexitatea intervenției necesită studii suplimentare.
- (7) Zona care face obiectul prezentei documentații – ZCP1 - constituie partea Zonei construite protejate ce cuprinde principalele instituții și servicii cu rază de servire municipală și supramunicipală și a fost stabilită prin tema beneficiarului.
- (8) Subzonele Istorice de referință (SIR) au fost delimitate prin *Studiul Istoric de fundamentare P.U.Z. „Zona Centrală” – municipiul Zalău elaborat de S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE SRL*.
- (9) Regulamentul include prevederi stabilite pe baza actelor normative în vigoare sau a avizelor emise în cursul procedurii de avizare a PUZCP. În aplicarea sa, prevederile RLU_{ZCP} vor fi permanent corelate cu prevederile normelor legale generale și de specialitate.

II.3 PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL

- (1) Simultan cu regulamentul acționează prescripțiile legale generale care fundamentează elaborarea regulamentului, menționate în *ANEXA 1 - Reglementări legale*

II.4 DEFINIRE ȘI PRECIZĂRI PRIVIND INDICATORII URBANISTICI POT ȘI CUT

- (1) Indicatorii urbanistici POT (procent de ocupare a terenului) și CUT (coeficient de utilizare a terenului) vor fi utilizați cu următorul înțeles:

1.1. **Procentul de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

$$POT = SC/ST \times 100$$

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața parcelei considerate este suprafața terenului înscrisă în Cartea Funciară cu elementele sale definitorii.

1.2. **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție

- (2) Conform legislației în vigoare au fost stabilite următoarele excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

1.1. dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

1.2. dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- (3) Pentru construcțiile edificate în zone fără parcelar definit (cazul specific zonelor centrale și cvartalelor de locuințe colective din perioada socialistă), tinând seama de precizările de la alin.(2), calculul POT/CUT se face:

- 3.1. Pentru blocurile de locuit calcul se face la nivel de cvartal (ansamblu delimitat de străzi, și alte limite clar definite precum limitele unor incinte adiacente (parcele delimitate cu garduri ale locuințelor joase, incinte din alte categorii funcționale)
- 3.2. Pentru instituții și servicii de interes public se ia în considerare, după caz:
- i. teritoriul considerat prin proiectul inițial ca fiind aferent construcției
 - ii. teritoriul care ar reveni construcției pentru a include amenajările strict necesare utilizării construcției (accese carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, anexe, amenajări exterioare aferente);
 - iii. teritoriul aferent unui ansamblu definit de dotări, delimitat prin străzi sau alte elemente separatoare clare
- (4) precizarile de la lit.3.2.i, 3.2.ii nu constituie fundament juridic pentru stabilirea unor limite de proprietate și nici pentru amplasarea unor împrejurimi
- (5) Procentul maxim de ocupare al terenului a fost stabilit pe baza:
- prevederilor regulamentului local de urbanism aferent PUG2010
 - analizei critice a țesutului urban

Ca urmare, există subzone/UTR în care procentul de ocupare al terenului reglementat prin prezentul regulament este majorat sau micșorat față de limitele înscrise în regulamentul general de urbanism și/sau în PUG2010.

- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentul RLUZCP pentru fiecare subzonă/UTR.
- (7) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, derogări de la limita maximă admisă pentru POT prin prezentul regulament se pot stabili după cum urmează:
- fundamentat prin studiu istoric pe parcelă, în incinta monumentelor și alte imobile cu grad mare de protecție
 - printr-un Plan Urbanistic Zonal pentru ansamblul UTR stabilit prin prezentul PUZCP, în care se propune inserția, care demonstrează respectarea tuturor celorlalte cerințe la nivelul incintelor - și în primul rând cerințele legate de asigurarea locurilor de parcare conf. *ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare* și asigurarea procentului minim de spații verzi conf. *ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi*.

III. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

III.1 DIVIZAREA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

III.1.1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- (1) Subzonele funcționale corespund reglementărilor PUG 2010, respectiv:
- 1.1. Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate (ISPI)

- 1.2.Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate (**LFCm1**);
- 1.3.Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate (**LFCM4**)
- (2) Pentru a corespunde gradului de detaliere al PUZ-ului, reglementările subzonelor specificate la alin.(1) au fost detaliate după cum urmează:
- 2.1.Pentru **ISP1**:
- **ISP1a** - subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar
 - **ISP1b** - subzona lăcașurilor de cult și activitatilor legate de culte
 - **ISP1c** - subzona activitatilor culturale
 - **ISP1d** - subzona serviciilor comerciale
 - **ISP1e** - subzona construcțiilor destinate învățământului
 - **ISP1s** - subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale
- 2.2.Pentru **LFCm1**
- **LFCm1a** - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
 - **LFCm1a** - Subzona locuințelor pe parcelă și funcțiunilor complementare, în interiorul limitei construite protejate
- 2.3.Pentru **LFCM4**:
- **LFCM4a** - Subzona locuințelor cu regim mare de înălțime cu dezvoltări comerciale semnificative existente, în interiorul limitei construite protejate
 - **LFCM4b** - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în interiorul limitei construite protejate

III.1.2 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (3) **Subzona istorică de referință (SIR):** zonă din teritoriul administrativ care se definește și se delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ + RLU
- (4) Subzonele Istorice de referință (SIR) au fost delimitate prin *Studiul Istoric de fundamentare P.U.Z. „Zona Centrală” – municipiul Zalău elaborat de S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE SRL.*
- (5) SIR-urile și Subzonele funcționale constituie baza delimitării UTR-urilor din prezentul PUZCP.
- (6) Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. –ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din

zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

- (7) Limitele U.T.R. –urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

SIR	UTR	Descriere
SIR1 – centrul istoric	UTR1	<p>Cuprinde probabil cea mai veche zonă a așezării (deja constituită în secolul XVIII), păstrează țesutul urban istoric cu alterări moderate în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950, având fondul construit puternic afectat. Aici se concentrează cele mai multe ansambluri, clădiri clasate pe Lista Monumentelor Istorice, care astăzi adăpostesc funcțiuni publice, respectiv spații și amenajări valoroase. O parte semnificativă a țesutului tradițional al subzonei (partea nord-vestică a subzonei, str. Unirii și cvartalul dintre str. Unirii și B-dul Mihai Viteazu, inclusiv amplasamentul Clădirii Finanțelor) a fost modificat, destructurat, prin operațiuni urbanistice caracterizate de amplasarea „liberă” sau comasarea unor parcele istorice neregulate, și mobilarea lor fără a ține cont de țesutul urban de inserție, atât prin modul de amplasare, cât și prin gabarit sau expresie arhitecturală. Este o zonă eterogenă, relativ fragmentată, care conține pe lângă funcțiuni diverse și clădiri construite în diferite stiluri arhitecturale în diferite perioade, dar și amenajări urbanistice contrastante.</p> <p>Se delimitează astfel: parcare centrului comercial Activ Piazza – str. Unirii – Piața 1 Decembrie 1918 – blv. Mihai Viteazu – str. Gheorghe Lazăr – limita nordică a ansamblului Bisericii Reformate – str. Andrei Șaguna – str. Corneliu Coposu – clădirea Transilvania (inclusiv) – str. 22 Decembrie 1989 – str. Parcului – str. Simion Oros;</p>
SIR2	UTR 2	<p>Este adiacentă și strâns legată de Subzona 1, făcând parte din țesutul urban istoric, păstrând doar urmele tramei istorice, cu modificări radicale în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950. Fondul construit istoric a fost demolat, parcelele istorice au fost comasate și remobilate în baza principiilor urbanismului perioadei socialiste. Singurele edificii păstrate sunt cele două monumente istorice: Ansamblul bisericii ortodoxe ”Adormirea Maicii Domnului” și Cazarma "General Dragalina". Funcțiunile dominante sunt cele publice administrativ-culturale, de cult, locuire și spații publice.</p> <p>Se delimitează astfel: limita nordică a zonei construite protejate – parcul Tineretului – str. Gh. Lazăr – piața 1</p>

Dispoziții aplicabile în zonă

		Decembrie 1918 (inclusiv) – str. Unirii – parcare centrului comercial Activ Piazza – str. Simion Oros – grădina Colegiului Național Silvania – str. Simion Oros – Ansamblul Bisericii Ortodoxe „Adormirea Maicii Domnului” – cazarma General Dragalina – str. Crișan;
SIR3	UTR 3	<p>Este adiacentă și strâns legată de SIR1, făcând parte din țesutul urban istoric păstrând doar urmele tramei istorice, cu modificări radicale în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950. Fondul construit istoric a fost demolat, parcelele istorice au fost comasate și remobilate în perioada socialistă și cea postdecembristă. Funcțiunile dominante sunt cele publice administrativ-culturale, de cult și locuire. Arhitectura, reprezentativă pentru perioada istorică de realizare, face notă discordantă în raport cu țesutul urban de inserție, atât prin modul de amplasare, cât și prin gabarit și expresie arhitecturală.</p> <p>Se delimitează astfel: str. 22 Decembrie 1989 – clădirea Transilvania – str. Corneliu Coposu – str. Băii – limitele de proprietate ale bisericii „Speranța”, a galeriilor Ioan Sima, a bisericii greco-catolice și a Casei Municipale de Cultură;</p>
SIR4	UTR 4	<p>Este adiacentă și strâns legată de SIR2, făcând parte din țesutul urban istoric, totodată păstrându-l, cu modificări minore, cum ar fi intervențiile din momentul realizării Ansamblului bisericii ortodoxe ”Adormirea Maicii Domnului”. Țesutul urban majoritar rezidențial tradițional este dezvoltat organic, lotizarea este neregulată de tip rural, cu forme și dimensiuni variate. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult, funcțiuni de servicii complementare.</p> <p>Se delimitează astfel: cuprinde partea nord-vestică a zonei construite protejate, fiind delimitată la est de SIR2;</p>
SIR5	UTR 5	<p>Este adiacentă și strâns legată de SIR1, făcând parte din țesutul urban istoric, păstrându-l, cu modificări minore. Țesutul urban majoritar rezidențial tradițional este dezvoltat organic, lotizarea este neregulată de tip rural în zona nordică, cu forme și dimensiuni variate, respectiv relativ regulată de tip urban, în zona sudică - strada Andrei Șaguna. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult și funcțiuni de servicii complementare.</p> <p>Se delimitează astfel: partea nord-estică a zonei construite protejate, delimitată la vest de SIR1 și strada Andrei Șaguna, respectiv la sud de SIR3;</p>
SIR6	UTR 6	Este adiacentă și strâns legată de Subzonele 1 și 3, făcând

Dispoziții aplicabile în zonă

		<p>parte din țesutul urban istoric. Este parte a țesutului rezidențial tradițional specific străzii 22 Decembrie 1989. În această zonă lotizarea este relativ regulată de tip urban, cu front închis. Funcțiunile dominante sunt cele de locuințe și funcțiuni de servicii complementare.</p> <p>Se delimitează astfel: situată în partea sudică a zonei construite protejate, delimitată la nord de strada 22 Decembrie 1989, respectiv limitele subzonelor 1 și 3.</p>
--	--	--

III.2 REGULI GENERALE DE PROTEJARE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT, APLICABILE PE ÎNTREG TERITORIUL REGLEMENTAT

- (1) Orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând **monumente istorice**, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în **zone de protecție a monumentelor** și în **zone construite protejate**, stabilite potrivit legii, ori la **construcții cu valoare arhitecturală** sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate se pot executa numai în baza unei autorizații de construire¹.
- (2) Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, a lucrărilor de zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor și în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului sau Direcției Județene pentru Cultură Sălaj și al Primăriei municipiului Sălaj.
- (3) Autorizațiile de construire și desființare a construcțiilor amplasate în **zone construite protejate** stabilite potrivit legii, se emit în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj.

III.2.1 PRINCIPII GENERALE DE PROTECȚIE PENTRU ZONA ISTORICĂ CONSTRUITĂ PROTEJAT

- (4) Ansamblul de reguli stabilite prin PUZCP și RLUZCP au ca scop asigurarea protecției corespunzătoare a zonei.
- (5) 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;

¹ Conform art.3 alin.1 lit.b din *Legea 50/1991 republicată cu modificările ulterioare*

- **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;

- (6) Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente în zona studiată este necesară regularizarea zonei, prin impunerea de dezvoltări similare în subzonele cu caracteristici omogene și, în cadrul fiecărei subzone, armonizarea diferitelor tipuri de țesut urban pentru asigurarea unității fronturilor și a cadrului urban.
- (7) 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. Se va asigura coerența între spațiul construit și cel liber.
- (8) 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.
- (9) În vederea atingerii acestor obiective se impune aplicarea protecției filtrului de avizare din partea D.J.C., cu consultarea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, pentru toate intervențiile de construire, reamenajare, etc.
- (10) Asupra celor 6 subzone istorice de referință definite s-au stabilit diferite tipuri și grade de protecție, ce au rezultat din condițiile structurii urbane, caracterul zonei și a țesutului urban, valoarea istorică și arhitecturală a elementelor componente, grade de protecție reliefate la capitolul referitor la reglementările în UTR-uri.

III.2.1.1 CATEGORII DE CONSTRUCȚII ȘI SPAȚII ÎN FUNCȚIE DE VALOAREA ISTORICĂ, ARHITECTURALĂ, URBANISTICĂ ȘI GRADUL DE PROTECȚIE AL ACESTORA

- (11) Se stabilesc patru categorii de construcții și spații în funcție de valoarea istorică, arhitecturală, urbanistică, etc:
 - 11.1. **Ansambluri sau construcții clasate ca monumente istorice**, care nu se pot modifica; monumentele istorice cuprinse în această zonă sunt înscrise pe Lista Monumentelor Istorice ca monumente de interes local, reprezentative pentru patrimoniul cultural local, fiind clădiri de categoria „B”, majoritatea datând din secolul XIX.
 - 11.2. **Construcții, amenajări, perspective valoroase existente** cu valoare istorică, urbanistică, arhitecturală și memorială de importanță locală sau ambientală care nu se pot modifica;
 - 11.3. **Construcții, amenajări, spații urbane existente incluse în zona protejată cu valoare medie/mică**, care pot fi, după caz, restructurate,

reconfigurate, remodelate sau modificate pentru ameliorare, în vederea îmbunătățirii cadrului construit și a imaginii urbane.

11.4. **Construcții, amenajări, spații urbane existente incluse în zona protejată fără valoare și parcele neconstruite**, care pot fi demolate, construite, reconstruite, restructurate, reconfigurate, remodelate, modificate pentru ameliorare, în vederea îmbunătățirii cadrului construit și a imaginii urbane.

(12) Gradele de protecție și categoriile de intervenții permise funcție de gradul de protecție sunt sintetizate în tabelul de mai jos

Construcții și spații, în funcție de gradul de protecție	I.Grad mare de protecție			II.Grad mediu de protecție			III.Grad mic de protecție		
Imobile, în funcție de modul instituirii protecției	IMOBILE PROTEJATE PRIN PUZ								
	Monumente istorice (1)								
Restricții și permisivități de intervenție, conform Regulamentului adițional – Zone construite protejate	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mare de protecție	Suprafețe libere/plantate cu grad mare de protecție	Alte construcții și amenajări cu grad mare de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mediu de protecție	Suprafețe libere/plantate cu grad mediu de protecție	Alte construcții și amenajări cu grad mediu de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad redus de protecție	Suprafețe libere/plantate cu grad redus de protecție	Alte construcții și amenajări cu grad redus de protecție
INTERVENȚII PERMISE	I.1.	I.2.	I.3.	II.1.	II.2.	II.3.	III.1.	III.2.	III.3.
1. Intervenții de conservare restaurare	P	P	P	P	P	P	P	P	P
2. Intervenții de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare	P	P	P	P	P	P	P	P	P
3. Intervenții de asanare și dezvoltare imobilelor	-	-	-	P	P	P	P	P	P
4. Intervenții de conservare restaurare a fațadelor	-	-	-	P	-	-	P	-	-

Dispoziții aplicabile în zonă

5. Intervenții de restructurare a fondului construit, cu integrarea valorilor culturale ale imobilelor învecinate	-	-	-	-	-	-	P	P	P
6. Intervenții de desființare a fondului construit, cu obligativitatea remodelării arhitecturii prin integrarea în caracteristicile zonei	-	-	-	-	-	-	P	P	P
(1) Construcțiile și spațiile din incintele monumentelor istorice care sunt încadrate la un grad de protecție inferior pot suporta intervențiile permise pentru gradul de protecție respectiv, în condițiile Legii 422/2001; monumentele istorice propuse sunt încadrate similar monumentelor existente									

Tabelul 2 Construcții și spații funcție de gradul de protecție

III.2.1.2 MOD ȘI GRAD DE DEZVOLTARE PERMIS ÎN SIR-URI

- (13) **Subzona SIR 1.** Asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare, respectiv reabilitarea/restaurarea, punerea în valoare a obiectvelor 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 contine, ridicarea calității imaginii urbane prin folosirea tehnicilor, materialelor, texturilor și culorilor tradiționale, adecvate mediului construit. Se va pune accent pe restrângerea circulațiilor auto, eliminarea parcărilor supraterane, asigurarea parcărilor 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.
- (14) **Subzonele SIR 2 și 3.** Asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare, respectiv reabilitarea/restaurarea, punerea în valoare a obiectvelor protejate (monumente istorice, amenajări valoroase, etc.) și amenajarea adecvată a spațiilor publice în scopul regenerării urbane. Se va pune accent pe restrângerea circulațiilor auto, eliminarea parcărilor supraterane, asigurarea parcărilor necesare la limita zonei protejate (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 ameliorarea cadrului construit.
- (15) **Subzonele SIR 4, 5 și 6.** Asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare, respectiv reabilitarea/restaurarea, punerea în valoare a

obiectvelor 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 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.

III.2.2 PROTECȚIA MONUMENTELOR CLASATE²

(1) Lista monumentelor clasate este cuprinsă în tabelul *Tabelul 3*

Nr. crt.	Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
1.	SJ-II-m-B-04983	Casă	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 8	înc. sec. XX
2.	SJ-II-a-B-04984	Ansamblul bisericii ortodoxe "Adormirea Maicii Domnului"	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9	sf. sec. XIX - sec. XX
	SJ-II-a-B-04984.01	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9	1930-1934
	SJ-II-a-B-04984.02	Casa parohială ortodoxă	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9	sf. sec. XIX
3.	SJ-II-m-B-04985	Cazarma "General Dragalina., azi Centrul Militar Județean, corp principal și lateral	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 11	sf. sec. XIX
4.	SJ-II-m-B-04989	Bancă, azi Muzeul Județean de Istorie și Artă și Galeriile de artă "Ioan Sima"- corpul principal	Str. Doja Gheorghe, nr. 6	1910
5.	SJ-II-m-B-04991	Prefectura veche, azi Primăria municipiului Zalău	Piața Maniu Iuliu, nr. 3	1889
6.	SJ-II-m-B-04992	Clădirea "Transilvania., fost teatru orașenesc, corpurile A,B,C	Piața Maniu Iuliu, nr. 4-6	1836-1838
7.	SJ-II-m-B-04993	Fostă bancă, azi clădire de birouri	Piața Maniu Iuliu, nr. 10 - str. Șaguna Andrei	1889
8.	SJ-II-m-B-04994	Direcția de Sănătate Publică	Piața Maniu Iuliu, nr. 11	cca. 1900
9.	SJ-II-m-B-04995	Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național	Piața Maniu Iuliu, nr. 13	cca. 1900

Dispoziții aplicabile în zonă

² Conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Nr. crt.	Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
10.	SJ-II-m-B-04996	Școala de fete, azi Școala Gimnazială "Simion Bărnuțiu"	Bd. Mihai Viteazul, nr. 3	1895
11.	SJ-II-a-B-04997	Ansamblul bisericii romano-catolice	Bd. Mihai Viteazul, nr. 6	1878
	SJ-II-a-B-04997.1	Biserica romano-catolică	Bd. Mihai Viteazul, nr. 6	1878
	SJ-II-a-B-04997.2	Clădirea cultului romano-catolic cu spații comerciale la parter	Bd. Mihai Viteazul, nr. 6	1878
12.	SJ-II-m-B-04998	Casă	Bd. Mihai Viteazul, nr. 8	sf. sec. XIX
13.	SJ-II-m-B-04999	Protopopiatul Ortodox	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 6	sf. sec. XIX
14.	SJ-II-a-B-05001	Ansamblul bisericii reformate	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 7	1900-1907
	SJ-II-a-B-05001.1	Biserica reformată	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 7	1900-1907
	SJ-II-a-B-05001.2	Casa parohială a bisericii reformate	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 7	Cca.1900
15.	SJ-II-m-B-05002	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 8	sf. sec. XIX
16.	SJ-II-m-B-05003	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 10	sf. sec. XIX
17.	SJ-II-m-B-05004	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 12	sec. XIX
18.	SJ-II-m-B-05005	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 28	cca. 1900
19.	SJ-II-m-B-05006	Colegiul reformat, azi Colegiul Național "Silvania"	Str. Unirii, nr. 1	1860, ref.1903, 1925
20.	SJ-II-m-B-05007	Cazinoul Asociației meșteșugarilor, azi Muzeul Județean de Istorie și Artă, secția de istorie	Str. Unirii, nr. 9	cca. 1900
21.	SJ-III-m-B-05150	Bustul lui Simion Bărnuțiu	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 12, în fața Prefecturii Sălaj	

Dispoziții aplicabile în zonă

Nr. crt.	Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
22.	SJ-III-m-B-05151	Monumentul Wesselenyi	Piața Maniu Iuliu flancat de clădirea Transilvania, Primăria municipiului Zalău și clădirea DJC Sălaj	1902
23.	SJ-II-a-B-05000	Ansamblul urban „Strada Andrei Șaguna”	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 120, cuprinde următoarele numere poștale: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 7, 9, 11, 13, 15, 21	
24.	SJ-II-a-B-04990	Ansamblul urban „Piața Iuliu Maniu”	Piața Iuliu Maniu	
25	SJ-II-m-B-20998	Fosta Primărie	Str.Unirii nr.15	1836-1838

Tabelul 3 Monumente și ansambluri clasate din LMI2016 incluse în ZCPI

- (2) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (Direcția pentru Cultură a Județului Sălaj).
- (3) Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt³:
- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - strămutarea monumentelor istorice;
 - amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- (4) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. În cazul monumentelor de pe raza municipiului Zalău, competența de

³ Ibid., art.23

avizare aparține Direcției Județene pentru Cultură Sălaj, fiind monumente de clasa B.

- (5) Autorizația de construire și autorizația de desființare se emit cu respectarea prezentului RLU_{ZCP}.
- (6) În interiorul zonei protejate nu se instituie, potrivit Studiului istoric de fundamentare elaborat de , zone de protecție individuale pentru monumentele istorice.

III.2.3 PROTECȚIA MONUMENTELOR PROPUSE SPRE CLASARE

- (1) Lista monumentelor clasate este cuprinsă în *Tabelul 4*

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Datare	Propunere
1.	Biserica ortodoxă "Sf. Treime"	str. Andrei Șaguna nr.4	1925-1927	Monument de arhitectură (II), de interes local (B)
2.	Fântâna cu îngerăși	Piața Iuliu Maniu	1855	Monument de for public (III), de interes local (B)

Tabelul 4 Monumente propuse spre clasare

- (2) În baza prezentului RLU_{ZCP} monumentele propuse spre clasare beneficiază de același grad de protecție ca și monumentele clasate

III.2.4 PROTECȚIA SITURILOR ARHEOLOGICE

- (1) Siturile arheologice și zonele lor de protecție au fost delimitate prin PUG2010.
- (2) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 va trebui să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice:
 - 2.1. realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
 - 2.2. supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel;
 - 2.3. intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare sau de reconsiderare a proiectului

III.2.5 MONUMENTE DE FOR PUBLIC⁴

- (1) Monumentele de for public sunt bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale.

⁴ Potrivit Legii nr.120/2006 a monumentelor de for public.

- (2) Monumentele de for public pot fi clasate ca monumente istorice, urmând regimul juridic general stabilit pentru acestea.
- (3) Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile descrise la primul alineat, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:
- 3.1.amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;
- 3.2.existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a legii 120/2006, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice.
- (4) Monumentele de for public clasate ca monumente istorice sunt cuprinse în Tabelul 3. Aceste sunt protejate potrivit regulilor privind monumentele istorice (vezi III.2.2)
- (5) Alte monumente de for public semnalate în ZCP1 sunt cuprinse în Tabelul 5

Nr. crt.	Monumentul	Amplasare	Grad de protecție
1	Bustul poetului Ady Endre (inaugurat în 1957);	În fața Colegiului Național Sylvania	redus
2	Bustul poetului Octavian Goga;	În fața Colegiului Național Sylvania	redus
3	Bustul lui Alexandru Papiu-Ilarian;	In fața Casei de Cultură Municipale	redus
4	Bustul lui Iuliu Maniu;	În Piața Iuliu Maniu, la intersecția cu b-dul Mihai Viteazul	redus
5	Statuia lui Andrei Șaguna;	Str.Andrei Saguna nr.4	redus
6	Monumentul Lupoaița,	In fața Primăriei	redus

Tabelul 5 Monumente de for public din ZCP1, altele decât cele clasate sau propuse spre clasare ca monument istoric

- (6) Lista monumentelor de for public existente, neclasate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie în condițiile art.8 din legea 120/2006.
- (7) Orice construcții și amenajări executate pe o rază de 50 m de monumentele de for public existente vor trebui să aibă în vedere relația de coexistență/ covizibilitate cu monumentul existent
- (8) Amplasarea monumentelor de for public se va realiza în baza unei autorizații de construcție emisă cu respectarea prezentului regulament, cu avizul Direcției pentru Cultură a județului Sălaj, precum și cu avizul privind concepția artistică a monumentului de for public, emis de Ministerul Culturii și Cultelor, în baza analizei realizate de Comisia Națională pentru Monumentele de For Public.
- (9) Prin avizul Comisiei Naționale pentru Monumentele de For Public emis potrivit alin.(8) se poate stabili o zona de protecție pentru monumentul de for public.

III.3 Regimul de fundamentare al intervențiilor asupra imobilelor funcție de subiectul acesteia și gradul de protecție al construcțiilor

În scopul unei simplificări a mecanismului de stabilire a condițiilor de cuprins în certificatele de urbanism (C.U.) ce se eliberează pentru intervenții la imobile din ZCP1, a fost elaborat următorul tabel ce stabilește regimul de fundamentare al intervențiilor. Variabilele care au fost luate în considerare sunt valoarea, gradul de protecție, tipul de intervenții, condițiile de avizare și regimul de fundamentare.

Studii de fundamentare		Monumente clasate		Imobile pentru care PUZCP stabileste complementar conditii și reglementari de interventie									
Rc	Relevu	I. Grad de protectie mare			II. Grad de protectie mediu			III. Grad de protectie redus			IV. Fără protecție		
Rp	Relevu parțial	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mare de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mare de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mare de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mediu de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mediu de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mediu de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad redus de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad redus de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad redus de protecție	Clădiri și corpuri de clădire demolabile	Suprafețe libere/ parcele neconstruite	Alte construcții și amenajări demolabile
OF	Obligația de folosință a MI												
SI	Studiu istoric elab. de sp. atestat MCPN												
[-]	Aviz MCPN/ DJC Sălaj												
[+]	Aviz MCPN + MDRT												
SUBIECTUL INTERVENȚIILOR ⁵		I.1.	I.2.	I.3.	II.1.	II.2.	II.3.	III.1.	III.2.	III.3.	IV.1.	IV.2.	IV.3.
I.	Intervenții la construcții definitive	Studii de fundamentare											
I.1	Intreținere	OF	OF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.2	Reparații interioare	OF [Rp]	N/A	-	-	N/A	-	-	N/A	-	-	N/A	-
I.3	Schimbarea funcțiunilor construcțiilor și utilizării spațiilor	OF [Rc]	[SI] Rc	[SI] Rc	-	[SI] Rp	-	-	-	-	-	-	-
I.4	Modificarea interiorului, (recompartimentare), mansardare	[SI] Rc	N/A	[SI] Rc	[SI] Rc	N/A	[SI] Rc	[Rc]	N/A	[Rc]	-	N/A	-
I.5	Tencuieli, zugraveli, tâmplării și vopsitorii interioare, exclusiv reparații la cele existente	[SI] Rp	N/A	[SI] Rp	[Rc]	N/A	[Rc]	-	N/A	-	-	N/A	-

⁵ Subiectul intervențiilor urmărește termenii tehnici care definesc în Legea 50/1991 republicată activitățile de construcții supuse autorizării și avizării

Studii de fundamentare		Monumente clasate			Imobile pentru care PUZCP stabileste complementar conditii și reglementari de interventie								
Rc	Relevu	I. Grad de protectie mare			II. Grad de protectie mediu			III. Grad de protectie redus			IV. Fără protecție		
Rp	Relevu parțial	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mare de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mare de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mare de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mediu de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mediu de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mediu de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad redus de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad redus de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad redus de protecție	Clădiri și corpuri de clădire demolabile	Suprafețe libere/ parcele neconstruite	Alte construcții și amenajări demolabile
OF	Obligația de folosință a MI												
SI	Studiu istoric elab. de sp. atestat MCPN												
[-]	Aviz MCPN/ DJC Sălaj												
[+]	Aviz MCPN + MDRT												
SUBIECTUL INTERVENȚIILOR ⁵		I.1.	I.2.	I.3.	II.1.	II.2.	II.3.	III.1.	III.2.	III.3.	IV.1.	IV.2.	IV.3.
I.6	Zugraveli, tâmplării și vopsitorii exterioare, exclusiv reparații la cele existente	[SI] [Rc]	N/A	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	N/A	[SI] [Rc]	[Rc]	N/A	[Rc]	[Rc]	N/A	[Rc]
I.7	Reparații exterioare	OF [Rp]	N/A	[Rc]	[Rc]	Rp	[Rc]	[Rc]	-	[Rc]	[Rc]	-	[Rc]
I.8	Modificarea fațadelor	[SI] [Rc]	N/A	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	N/A	[SI] [Rc]	[Rc]	N/A	[Rc]	[Rc]	N/A	[Rc]
I.9	Conservare – restaurare	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] Rp	[SI] [Rc]	[SI] Rp	-	[SI] Rp	-	-	-
I.10	Consolidare	[SI] [Rc]	N/A	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	N/A	[SI] [Rc]	[Rc]	-	[Rc]	[Rc]	-	[Rc]
I.11	Consolidare – intervenție de urgență	[Rp/c]	N/A	[Rp/c]	[Rp/c]	N/A	[Rp/c]	[Rp/c]	[Rp/c]	[Rp/c]	[Rp/c]	[Rp/c]	[Rp/c]
I.12	Construire	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] Rp	[SI] [Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]
I.13	Reconstruire	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] Rp	[SI] [Rc]	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp
I.14	Extindere - supraetajare	[SI]	[SI]	[SI]	[SI]	[SI]	[SI]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]

Dispoziții aplicabile în zonă

Studii de fundamentare		Monumente clasate		Imobile pentru care PUZCP stabileste complementar conditii și reglementari de interventie									
Rc	Relevu	I. Grad de protectie mare			II. Grad de protectie mediu			III. Grad de protectie redus			IV. Fără protecție		
Rp	Relevu parțial	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mare de protecție	Suprafete libere/ plantate cu grad mare de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mare de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mediu de protecție	Suprafete libere/ plantate cu grad mediu de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mediu de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad redus de protecție	Suprafete libere/ plantate cu grad redus de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad redus de protecție	Clădiri și corpuri de clădire demolabile	Suprafete libere/ parcele neconstruite	Alte construcții și amenajări demolabile
OF	Obligația de folosință a MI												
SI	Studiu istoric elab. de sp. atestat MCPN												
[-]	Aviz MCPN/ DJC Sălaj												
[+]	Aviz MCPN + MDRT												
SUBIECTUL INTERVENȚIILOR ⁵		I.1.	I.2.	I.3.	II.1.	II.2.	II.3.	III.1.	III.2.	III.3.	IV.1.	IV.2.	IV.3.
		Rc	Rc	Rc	Rc	Rp	Rc						
I.15	Protejare (construcții temporare – amenajări de protecție)	OF	OF	[Rp/c]	[Rp/c]	[Rp]	[Rp/c]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
I.16	Dezafectare – desființare, exclusiv construcțiile MI, precizate prin LMI sau avizul MCPN	[SI] Rc	[SI] Rc	[SI] Rc	[SI] Rc	[SI] Rp	[SI] Rc	[Rc]	[Rp]	[Rc]	[Rc]	[Rp]	[Rc]
II. Intervenții la rețele și dotări													
II.1	Racordări – branșamente (inclusiv Inst. Th și AC)	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
II.2	Construire	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[Rp]	[SI] Rp	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
II.3	Reconstruire, modernizare, modificare, extindere și reabilitare	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
II.4	Foraje și excavări	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[Rp]	[SI] Rp	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
II.5	Exploatări de suprafață sau	[SI]	[SI]	[SI]	[SI]	[Rc]	[SI]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]

Dispoziții aplicabile în zonă

Studii de fundamentare		Monumente clasate			Imobile pentru care PUZCP stabileste complementar conditii și reglementari de interventie								
Rc	Relevu	I. Grad de protectie mare			II. Grad de protectie mediu			III. Grad de protectie redus			IV. Fără protecție		
Rp	Relevu parțial	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mare de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mare de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mare de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mediu de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mediu de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mediu de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad redus de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad redus de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad redus de protecție	Clădiri și corpuri de clădire demolabile	Suprafețe libere/ parcele neconstruite	Alte construcții și amenajări demolabile
OF	Obligația de folosință a MI												
SI	Studiu istoric elab. de sp. atestat MCPN												
[-]	Aviz MCPN/ DJC Sălaj												
[+]	Aviz MCPN + MDRT												
SUBIECTUL INTERVENȚIILOR ⁵		I.1.	I.2.	I.3.	II.1.	II.2.	II.3.	III.1.	III.2.	III.3.	IV.1.	IV.2.	IV.3.
	subterane	Rc	Rc	Rc	Rc		Rc						
III. Intervenții în spații libere publice - private													
III.1	Mobilier urban	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
III.2	Amenajări spații verzi	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[Rp]	[SI] Rp	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
III.3	Imprejmuiri	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
III.4	Trotuare, pavimente, carosabile	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[Rp]	[SI] Rp	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
IV. Construcții provizorii și anexe gospodărești													
IV.1	Scari și rampe (inclusiv pentru persoane cu nevoi speciale)	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
IV.2	Amplasare anexe gospodărești și garaje	[SI] Rp	[SI] Rp	[SI] Rp	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
IV.3	Amplasare de chioșcuri, tonete, cabine	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
IV.4	Amplasare de corpuri și panouri	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]

Dispoziții aplicabile în zonă

Studii de fundamentare		Monumente clasate		Imobile pentru care PUZCP stabileste complementar conditii și reglementari de interventie									
Rc	Relevu	I. Grad de protectie mare			II. Grad de protectie mediu			III. Grad de protectie redus			IV. Fără protecție		
Rp	Relevu parțial	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mare de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mare de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mare de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mediu de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad mediu de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad mediu de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad redus de protecție	Suprafețe libere/ plantate cu grad redus de protecție	Alte constr. și amenajări cu grad redus de protecție	Clădiri și corpuri de clădire demolabile	Suprafețe libere/ parcele neconstruite	Alte construcții și amenajări demolabile
OF	Obligația de folosință a MI												
SI	Studiu istoric elab. de sp. atestat MCPN												
[-]	Aviz MCPN/ DJC Sălaj												
[+]	Aviz MCPN + MDRT												
SUBIECTUL INTERVENȚIILOR ⁵		I.1.	I.2.	I.3.	II.1.	II.2.	II.3.	III.1.	III.2.	III.3.	IV.1.	IV.2.	IV.3.
4	de afișaj și reclame												
IV.5	Amplasare de firme	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]	[Rp]
V. Schimbarea regimului juridic și de administrare al imobilelor													
V.1	Clasare - Declasare	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	[SI] [Rc]	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
V.2	Dezmembrare, reparcelare, comasare	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]	[SI+]
V.3	Instituirea de servituți	[Rc+]	[Rc+]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]	[Rc]
V.4	Înstrăinare	[OF]	[OF]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.5	Concesionare	[OF]	[OF]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.6	Închiriere	[OF]	[OF]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabelul 6 Regimul tehnic de fundamentare a intervențiilor asupra imobilelor, funcție de subiectul acestuia și gradul de protecție al construcțiilor și spațiului

III.4 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

III.4.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Proiectarea construcțiilor se va face ținând seama de **zonarea seismică**.
- (2) **Conform normativului P100-1/2013**, perimetrul municipiului Zalău este caracterizat prin următoarele valori:
 - perioada de colț a spectrului de raspuns: **$T_c = 0,7 \text{ sec}$** .
 - valoarea de varf a accelerației terenului pentru cutremure având $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani: **$a_g = 0,10 g$**
- (3) Pentru fiecare obiectiv ce se va executa se vor face studii geotehnice ținându-se seama de categoria geotehnica a lucrării conform NP 074/2014, anexa A.
- (4) Riscul la **inundații** se manifestă datorită precipitațiilor abundente, predominant în zona Piața de Marmură:
 - Inundații de versant
 - Depășirea capacității canalizației Văii Zalăului
- (5) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
- (6) Măsuri de evitarea inundării spațiului public și imobilelor:
 - Execuția lucrărilor de canalizare pluvială cade să asigure preluarea debitelor de pe versanti (zona de intervenție este situată în afara perimetrului ZCP1)
 - întârzierea cât mai mult a apei pe versant prin măsuri structurale și nestructurale (zona de intervenție este situată în afara perimetrului ZCP1)
 - redimensionarea canalizației Văii Zalăului

III.4.2 EXPUNEREA LA RISCURI ANTROPICE

- (1) Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (4) În ZCP1 sunt interzise utilizările generatoare de riscuri tehnologice.

III.4.3 ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

- (1) Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- (2) În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

III.4.4 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (3) În cazul juxtaponerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

III.5 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.5.1 BANDA DE CONSTRUIBILITATE ȘI EDIFICABILUL

- (1) În scopul realizării unei coerențe în amplasarea clădirilor se definește o **banda de constructibilitate**⁶ în interiorul căreia se amplasează **clădirile principale** și funcționează obligatoriu regula calcanului.

III.5.1.1 DEFINIREA BENZII DE CONSTRUIBILITATE

- (2) În zonele cu parcelar de tip rural (cu parcele înguste și foarte adânci) banda de constructibilitate tradițională este cea din *Fig. 1*.

⁶ Vezi definiția din anexa 3 – glosar la prezentul regulament

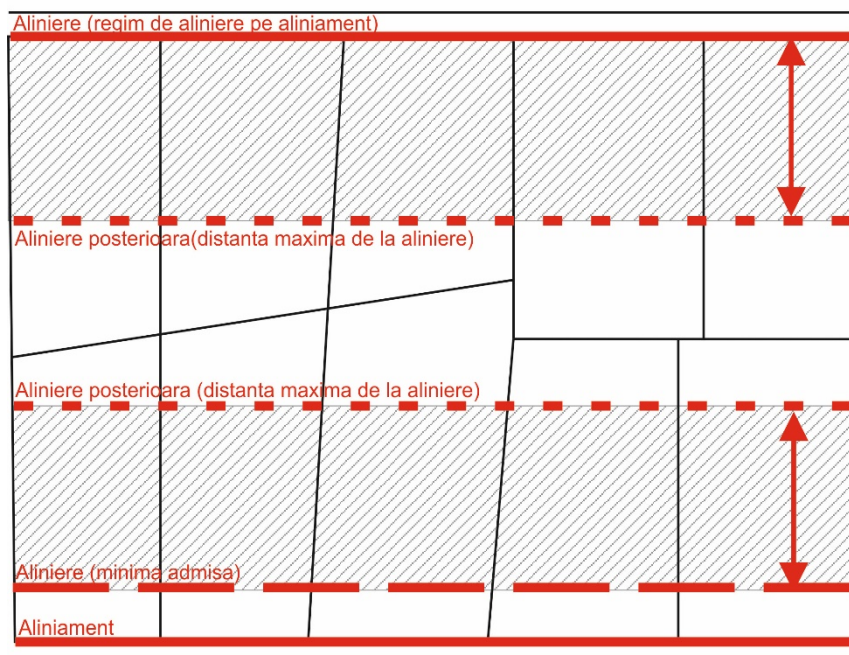


Fig. 1 Banda de construibilitate definită de aliniere și adâncime maximă de la aliniere

(3) Pentru funcțiunile publice (de uz public) se utilizează:

- Pentru aplicarea *regulii calcanului* – banda de construibilitate delimitată potrivit Fig. 1
- Pentru stabilirea edificabilului maxim - – banda de construibilitate definită potrivit Fig. 2

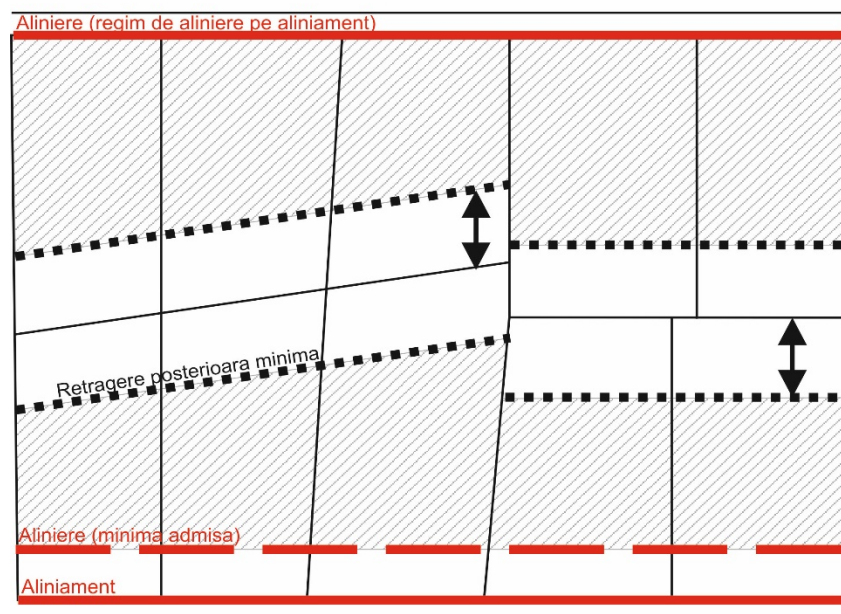


Fig. 2 Banda de construibilitate definita de aliniere și retragerea minimă de la limita de fund a parcelelor

- (4) Pentru parcele puțin adânci (de regulă sub 40,0 m) sau cu forme neregulate banda de construibilitate se definește potrivit *Fig. 2*
- (5) Pentru parcelări noi, de regulă, banda de construibilitate se definește potrivit *Fig. 3*.

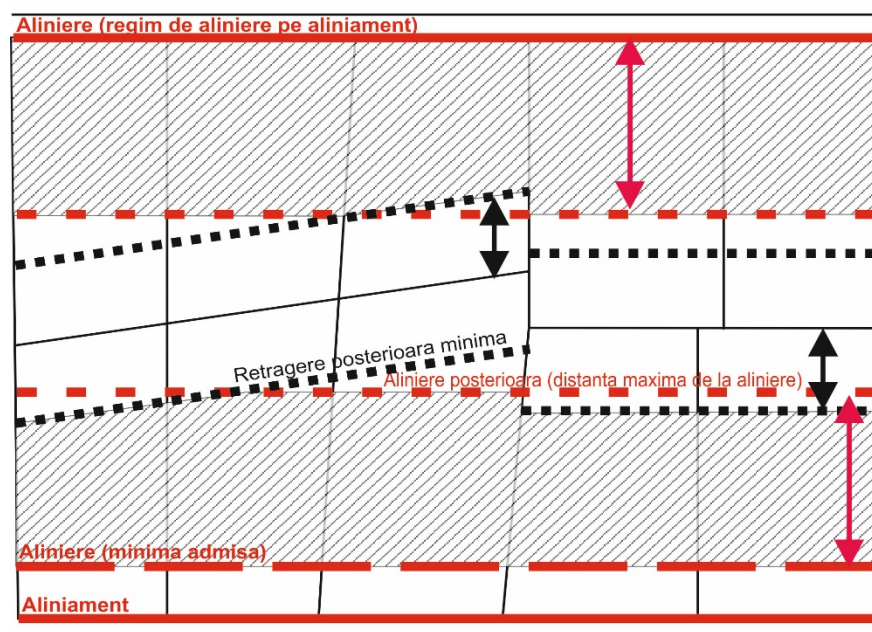


Fig. 3 Banda de construibilitate definita prin criterii cumulative

Dispoziții aplicabile în zonă

- (6) În cuprinsul prezentului regulament, pentru construcții cu grad ridicat de repetitivitate precum locuințele, banda de construibilitate este definită de regulă sub forma de condiții cumulative (vezi *Fig. 3*).
- (7) Pentru parcelele de colț nu există aliniament posterior ci numai retrageri laterale și alinieri stradale.
- (8) Pentru parcelele construibile amplasate pe malul apelor nu există aliniament posterior. Retragerea minimă a construcției spre apă este determinată de limita zonei de protecție a apei, stabilită de A.N. Apele Române. Retragerea minimă de la limita de proprietate astfel stabilită nu va fi mai mică de 2,0 m.

III.5.1.2 ANEXELE ȘI BANDA DE CONSTRUIBILITATE

- (9) Anexele parter ale construcțiilor se pot amplasa în afara benzii de construibilitate, dincolo de aliniamentul posterior, cu respectarea normelor sanitare și de protecție la incendiu.
- (10) Nu se admit anexe în zona grădinii de față (interspațiul dintre aliniament și alinierea construcțiilor)

III.5.2 REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN

III.5.2.1 REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI

- (1) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (2) Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, în afara cursului natural⁷ sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.
- (3) Prin modelare semnificativă se înțelege:
 - 3.1. realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
 - 3.2. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
 - 3.3. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor (zona grădinii de față);
- (4) Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate de regulă în trepte cu înalțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural și îmbrăcate în vegetație.
- (5) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.

⁷ Vezi art.604 Cod Civil

- (6) Pentru intervențiile în zonele de risc vezi capitolul **III.4.1**.
- (7) Lucrările de interes public de stabilizare generală a zonelor de risc nu sunt supuse condițiilor prezentului articol.
- (8) Realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice nu este supusă condițiilor prezentului articol.

III.5.2.2 REGULI GENERALE DE CONFORMARE LA TEREN

- (9) Construcțiile vor urma panta naturală a terenului.
- (10) Pe terenurile cu pantă de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului.
- (11) Pe terenurile cu pantă între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.
- (12) Pe terenurile cu pantă mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

III.5.3 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura *orientată spre strada* a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.
- (2) În zonele cu regim de construire continuu sau în cazul cuplării la calcan se va respecta înălțimea la cornișă/ streășină a construcțiilor/ construcției adiacente
- (3) În zonele cu regim de construire discontinuu, pentru construcții izolate, se admite ca înălțimea la cornișă/ streășină să respecte înălțimea la cornișă/ streășină a construcțiilor adiacente cu toleranță de maxim 1,0 m
- (4) După caz, funcție de prescripțiile UTR-ului, față de înălțimea admisă potrivit alin. (2) și (3) se pot admite nivele suplimentare retrase, fără ca distanța dintre fronturi să depășească înălțimea construcției, retragerea realizându-se potrivit alin.(11).
- (5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax cornișă=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respectă *înălțimea maximă permisă la streășină/cornișă*.
- (6) Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în ANEXA 2 - GLOSAR.

III.5.3.1 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ȘI PANTA TERENULUI

- (7) Construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.

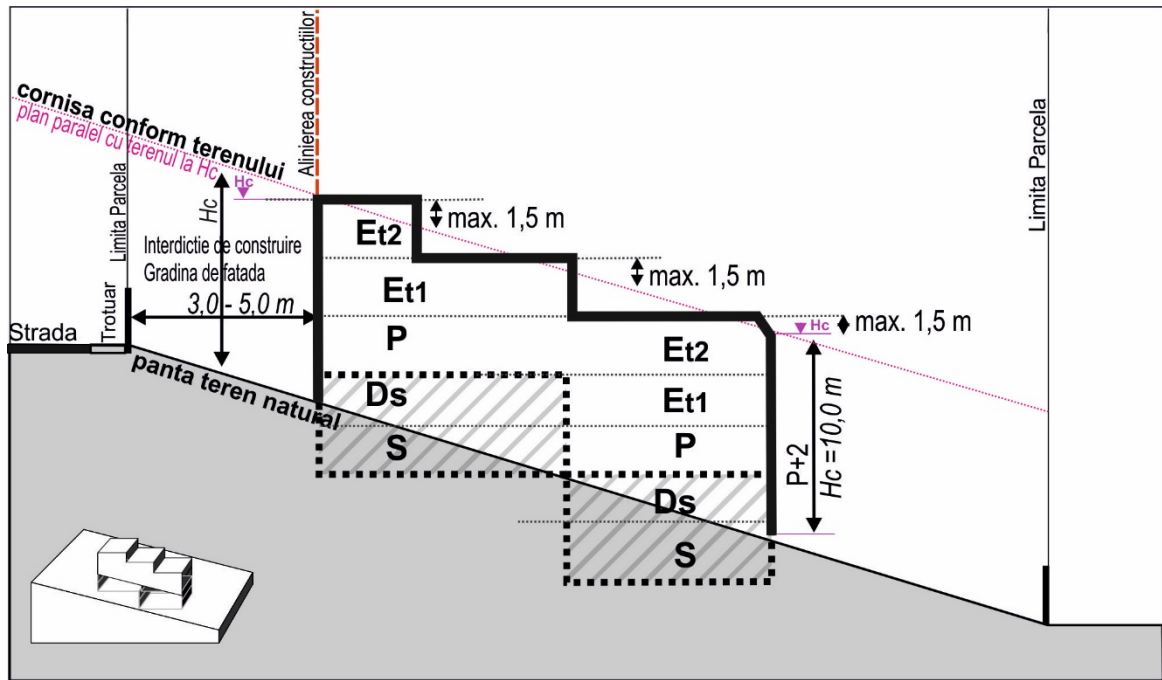


Fig. 4 Exemplificare conformare la teren - aplicarea regulii generale

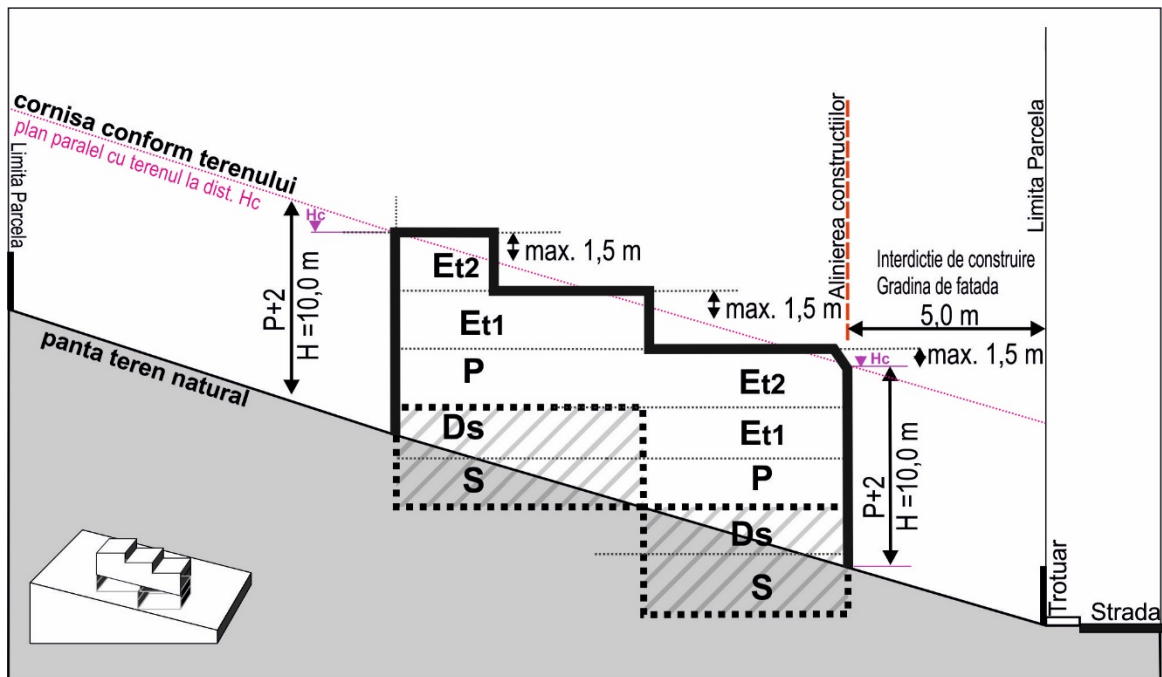


Fig. 5 Ilustrare conformare la teren pe parcele cu panta descendenta sau pe parcele cu dubla orientare

- (8) Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de $\frac{1}{2}$ nivel.
- (9) Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale:
- Zone menționate expres în cadrul regulamentului, în care se poate aplica regula din **Fig. 6**
 - Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de panta mari la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

- (10) În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zona funcțională **pe fațada orientată spre stradă.**
- (11) **Pe terenurile cu panta descendentă** (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre stradă), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă cu condiția ca nici un punct al cornisei/streșinii să nu depășească nivelul admis la strada al cornisei.

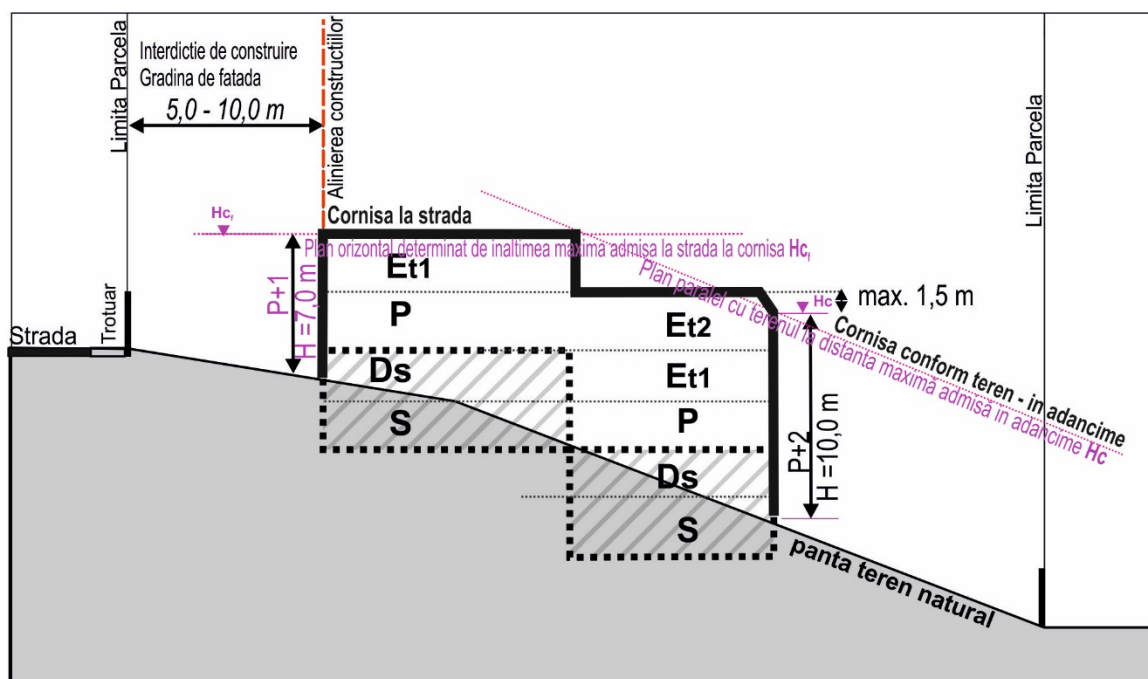


Fig. 6 Exemplificare conformare la teren - regula speciala pentru pante descendente

III.5.3.2 CORELAREA ÎNĂLȚIMII CU DISTANȚA DINTRE FRONTURI

- (10) Ca regula generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța aliniamente sau, acolo unde construcțiile sunt amplasate retrase de la aliniament, înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

III.5.3.3 NIVELURI SUPLIMENTARE

- (11) Peste linia admisă a cornișei se pot admite niveluri suplimentare numai dacă sunt expres admise în UTR de inserție și îndeplinesc următoarele condiții:
- 11.1. Nu crează calcane noi
 - 11.2. Nu obturează perspective valoroase (către monumente, piețe publice, alte amenajări)
 - 11.3. Nu depășesc înălțimea maximă admisă în UTR.
 - 11.4. Sunt sub formă de mansarde (niveluri înglobate în acoperiș) sau niveluri retrase, funcție de reglementările UTR de inserție.
- (12) Aceste niveluri vor fi retrase față de planul fațadei în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade.

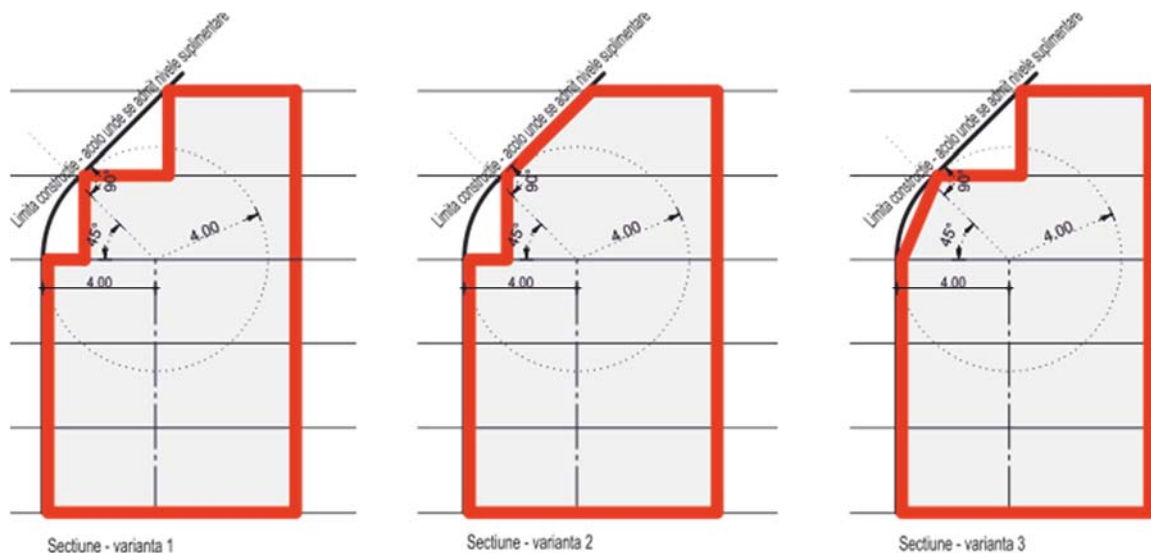


Fig. 7 Exemplificare - niveluri suplimentare acolo unde sunt admise

III.5.4 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Amplasarea construcțiilor se face ținând seama de condițiile cuprinse în ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale la prezentul regulament precum și de reglementările din normative specifice.
- (2) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.
- (3) Prin prevederile prezentului regulament se urmărește respectarea normelor de igiena referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilație.
- (4) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

III.5.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Execuția de lucrări în zona străzilor se face cu acordul administratorului străzii în condițiile legii.
- (2) În zona străzilor din ZCP1 se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice (străzilor), de deservire, de întreținere și de exploatare (inclusiv stații pentru transportul public);
 - b) parcaje

- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (3) în zona drumurilor publice, în afara carosabilului, se pot amplasa, fără a afecta vizibilitatea drumului, și construcții provizorii, potrivit reglementărilor dela capitolul III.12

III.5.5.1 CRITERII DE STABILIRE A REGIMULUI DE ALINIERE

- (4) Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (5) Insertia construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant (caracteristic), dacă nu intervin excepțiile descrise în cuprinsul prezentului capitol.
- (6) Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă *non aedificandi*, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incinta se poate admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- (7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (8) Pentru **parcelele de colț** retragerea se va realiza față de ambele aliniamente și cu verificarea regulilor de asigurare a vizibilității în intersecție.
- (9) Pe parcelele de colț nu se admit decât *construcții cu dubla orientare* (fațade către ambele străzi), fiind interzise calcanele către stradă.
- (10) În cazul în care retragerea impusă de calcanul adiacent este diferită de regimul de aliniere dominant (sau regimul de aliniere admis) trecerea de la un regim de aliniere la altul (racordarea aliniierilor) se face pe o **distanță de revenire** cu o lățime minimă de 2,0 m.
- (11) Amplasarea clădirilor se face:
- **Pe aliniament** – *regula predominantă*
 - **Retrasa de la aliniament** – regula manifestată *local*
- (12) Regula de amplasare față de aliniament este dată de:
- (I) Necesitatea realinierii parcelelor (unde este cazul)
 - (II) Regula calcanului (vezi III.5.6.2)
 - (III) Regimul de construire (închis/ deschis)
 - (IV) Regimul de aliniere dominant, existent pe fiecare strada
 - (V) Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

III.5.5.2 STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE PE STRĂZI CU REGIM DE CONSTRUIRE PREDOMINANT ÎNCHIS

III.5.5.2.1 CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE ÎNCHIS CU REGIM DE ALINIERE DOMINANT LA ALINIAMENT

- (13) Obligativitatea amplasării pe aliniament nu admite excepții în cazul străzilor cu regim de construire închis, unde amplasarea pe aliniament constituie situația dominantă, decât justificate de *regula calcanului* sau de obligativitatea *realinierii parcelelor*.

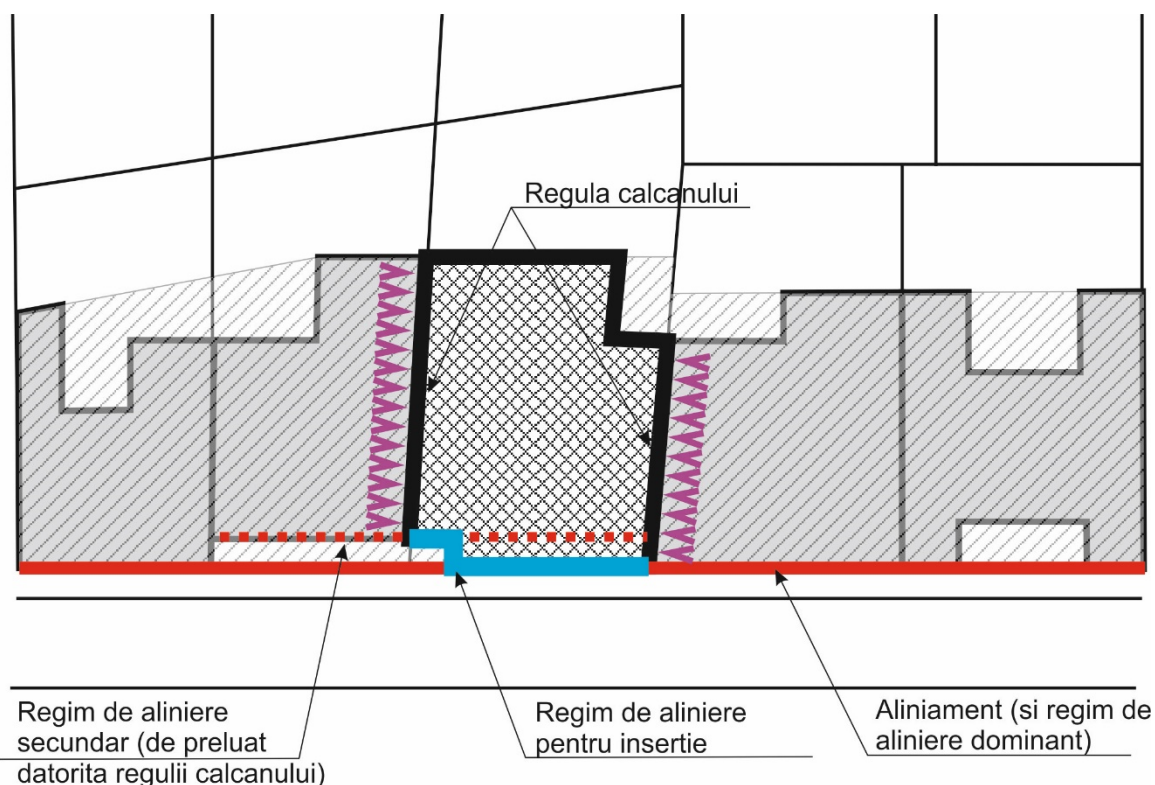


Fig. 8 Ilustrare aplicare reguli de stabilire a alinierii pe o stradă cu regim de construire închis și amplasarea construcțiilor majoritar pe aliniament

III.5.5.2.2 CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE ÎNCHIS CU REGIM DE ALINIERE DOMINANT RETRAS DE LA ALINIAMENT

- (14) Cazul regimului de construire închis cu regim de aliniere dominant retras de la aliniament se întâlnește frecvent la locuințele insiruite și la blocuri de locuințe.
- (15) Ordinea de importanță a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:
- (I) Regula care prevalează este cea a calcanului (dacă nu intervine obligativitatea realinierii parcelelor)
 - (II) Se poate avea în vedere, după caz, retragerea minimă și maximă admise (sau retragerile minime și maxime existente) și retragerea determinată de cerințele de program
 - (III) Retragera medie a zonei (străzii) are valoare orientativă

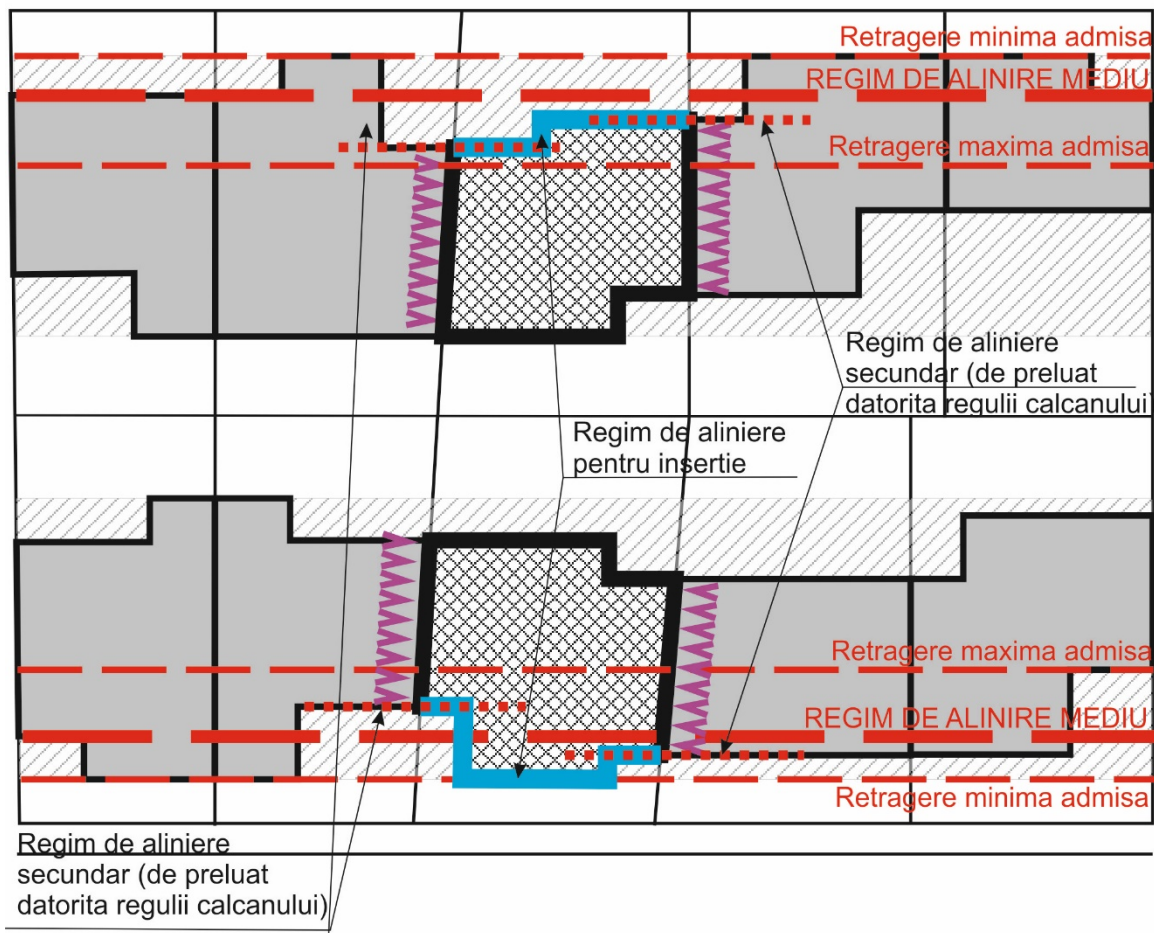


Fig. 9 Model de stabilire a regimului de aliniere pe străzi cu regim de aliniere retras (cu și fără utilizarea retragerii minime admise)

III.5.5.3 STABILIREA REGIMULUI DE ALINIARE PE STRĂZI CU REGIM DE CONSTRUIRE PREDOMINANT DESCHIS

III.5.5.3.1 CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE DESCHIS CU REGIM DE ALINIARE DOMINANT LA ALINIAMENT

(16) Insertia construcțiilor în cazul regimului de construire deschis cu regim de aliniere dominant la aliniament se face potrivit regimului de aliniere dominant (caracteristic) dacă nu intervin următoare excepții:

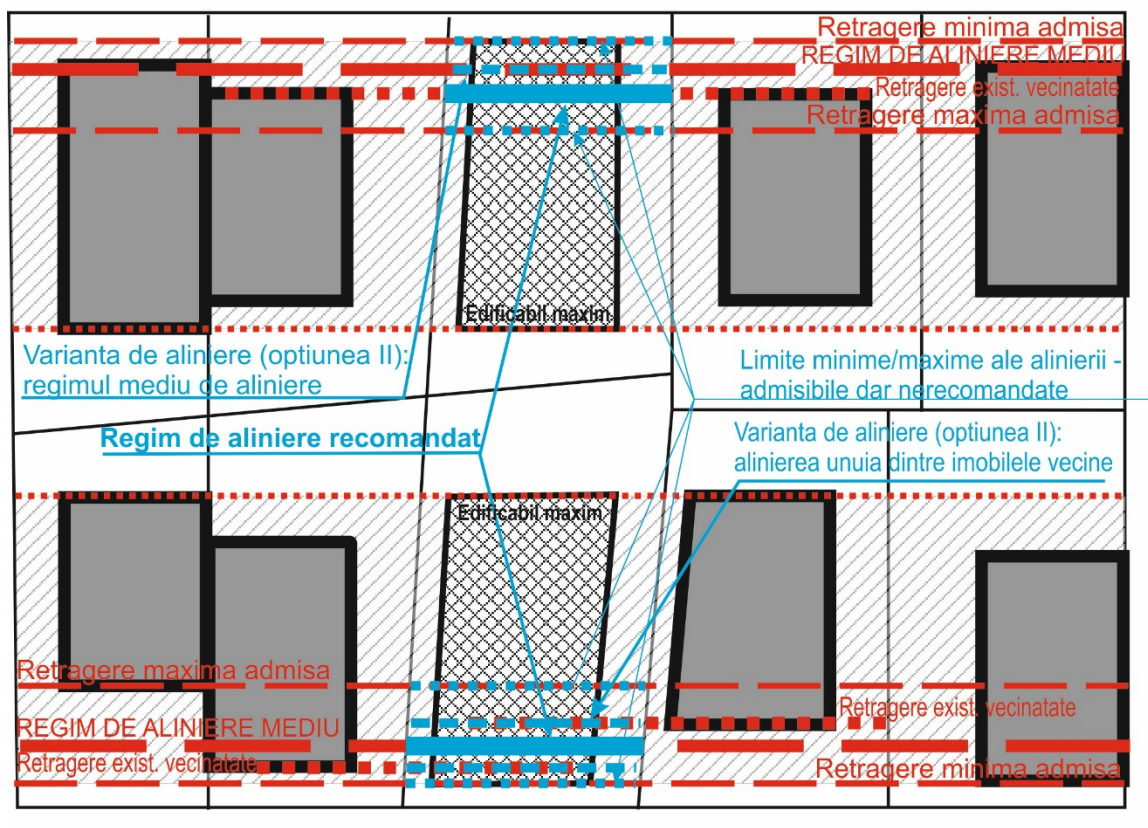
- (I) În cazul străzilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă
- (II) În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului dacă nu intervine regula realinierii parcelelor
- (III) În UTR-urile în care nu este obligatorie respectarea regimului de aliniere dominant nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiilor publice sau de interes public care creează aglomerație sau ale caror cerințe de program impun amplasarea retrasă (școli, spitale etc) – dacă nu intervine regula calcanului.

- (IV) În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant.

III.5.5.3.2 CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE DESCHIS CU REGIM DE ALINIERE DOMINANT RETRAS DE LA ALINIAMENT

- (17) Ordinea de importanță a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament în cazul regimului de construire deschis cu regim de aliniere dominant retras de la aliniament este următoarea:
- (I) În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă
 - (II) În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează *regula calcanului* dacă nu intervine regula realinierii parcelelor
 - (III) În cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creează aglomerație sau ale caror cerințe de program impun amplasarea retrasă (școli, spitale etc) prevalează *cerința funcțională* dacă nu se încalca regula calcanului și fără a se depăși retragerea maximă admisă în zonă
 - (IV) În cazul în care se stabilește o *valoare fixă a retragerii* se aplică acest criteriu
 - (V) În cazul în care este posibilă stabilirea unui *regim local de aliniere* (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă *retragerea clădirilor adiacente*; se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit *retragerii medii caracteristice* străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele *retragerii minime și maxime admisibile*
 - (VI) În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare *retragerea medie (caracteristică)* a imobilelor de pe strada respectivă (*criteriu recomandat*); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente, cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta posibilă a fi acceptată, funcțiile de reglementările UTR: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele *retragerii minime și maxime admisibile*
- (18) Ilustrări ale aplicării criteriilor de mai sus:

Regimul de aliniere coincident în vecinătate.
Regimul de aliniere local este recomandat pentru inserție



Regimuri de aliniere diferite în vecinătate.
Regimul de aliniere mediu este recomandat pentru inserție

Fig. 10 Stabilirea regimului de aliniere pentru inserția în zone cu regim de construire deschis

III.5.5.4 DEPASIREA LOCALA A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (19) Sunt admise *depășiri locale* ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament (stabilită potrivit punctelor III.5.5.2 și III.5.5.3) cu maxim **1,20 m** fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de **3,50 m** față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
 - pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de **2.00 m** față de limitele laterale ale parcelei
 - în scopul obținerii unei imagini unitare a frontului construit în cazul cuplării la calcan a construcțiilor, prin exceptare de la punctul b), dacă construcția existentă are un balcon sau terasă pe limita de proprietate se recomandă alipirea balcoanelor, respectiv teraselor la cele existente, cu realizarea de separații pentru intimitate din elemente arhitecturale

III.5.5.5 DEPĂȘIREA ALINIAMENTULUI

(20) De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- 20.1. în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 2,5 m și aleilor pietonale ocazional carosabile cu lățimi mai mari de 5,0 m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului rămâne de minim 1,5 m, respectiv dacă lățimea liberă a aleii pietonale ocazional carosabile rămâne de minim 4,0 m
- 20.2. în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5 m - 2,5 m și aleilor strict pietonale se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,16 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului rămâne de 1,0 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- 20.3. balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fără ca proiecția lor să intre în zona de siguranță a străzilor sau în zona de protecție a rețelelor aeriene existente⁸ și fără a afecta coroanele arborilor; acestea vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depășesc aliniamentul nu pot ocupa în elevație o suprafață mai mare de 30% din suprafața fațadei.
- 20.4. pe străzile aparținând tramei principale, acolo unde s-au autorizat anterior, la parterul blocurilor extinderi în vederea amenajării de spații comerciale sau de servicii sunt în continuare permise extinderi *numai ca „plombe”* între extinderi legal realizate, în baza unui studiu de fațadă și de amenajare a spațiului public adiacent și dacă lățimea liberă a trotuarului va fi de minim 2,25 m în cazul străzilor de categoria a II-a și de minim 1,50 m în cazul celorlalte străzi; nu sunt permise extinderi cu destinații comerciale spre fațadele posterioare/laterale ale blocurilor; nu sunt permise extinderi comerciale la blocurile care nu sunt situate pe străzile principale. Nu sunt permise extinderi necomerciale în interes individual la clădirile de locuit colective (extinderea apartamentelor) cu excepția executiei de logii/balcoane care respecta conturul balcoanelor/logiilor de la nivelurile superioare.
- 20.5. În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:

⁸ Până la mutarea acestora în subteran

- i. Pe proprietatea privata se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stanjenesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
- ii. Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului III.12 și care satisfac cerințele de mai sus

III.5.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

III.5.6.1 CRITERIILE DE STABILIRE A AMPLASĂRII CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- (1) Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară sunt:
- 1.1. Regula calcanului
 - 1.2. Regimul de construire
 - 1.3. Condițiile de cod civil
 - 1.4. Condițiile de însorire
 - 1.5. Reglementările de protecție la incendiu
 - 1.6. Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - 1.7. Necesitatea separațiilor funcționale
 - 1.8. Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
 - 1.9. Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice
- (2) Criteriile se aplică cumulativ.

III.5.6.2 REGULA CALCANULUI ȘI EXCEPȚIILE SALE

- (3) În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fascia (banda) de constructibilitate, regula generală este alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).
- (4) Excepții de la regula calcanului:
- 4.1. În zonele cu regim de construire închis (continuu) nu se admit excepții
 - 4.2. În zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții:
 - i. Excepția de **amplasare tradițională** – vezi punctul *Amplasare tradițională în parcelar existent versus amplasare normală*
 - ii. Excepția de **incompatibilitate** (clădirile s-ar stanjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional în zona ZCP1
 - iii. Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) - se admite ignorarea calcanului numai dacă:
 - iii.01. reglementările specifice SIR permit modificări în dispunerea construcțiilor pe parcelă

- iii.02. configurația parcelarului permite pe parcela adiacenta retragerea de la limita în discuție –
- iii.03. se elaborează și se aprobă în condițiile legii un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor pe cele două parcele

III.5.6.3 APLICAREA CELORLALTE CRITERII DE STABILIRE A RETRAGERILOR LATERALE

III.5.6.3.1 CONDIȚIILE DE COD CIVIL

- (5) Distanța minimă prevăzută de codul civil între construcție și limita de hotar (60 cm) *nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m*, măsurată perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara⁹ și partea cea mai apropiată a zidului. Retragerea minimă față de limita de proprietate trebuie să permită realizarea operațiilor de edificare și întreținere a construcției din curtea proprie, fără a afecta vecinătățile.
- (6) Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere.
- (7) În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul practicării de balcoane, logii, bovindouri și terase distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.
- (8) Față de planul fațadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16 cm.
- (9) Picatura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m cu condiția luării măsurilor constructive pentru împiedicarea căderii zăpezii și gheții de pe acoperiș în curtea vecină. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazăpezilor.

III.5.6.3.2 CONDIȚIILE DE ÎNSORIRE

- (10) În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor funcționează și **condiția de însorire**. Este obligatoriu să se asigure pentru camerele de locuit o însorire directă de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă¹⁰. Condițiile de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc¹¹).
- (11) Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streașină/cornișă a celei mai înalte. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este

⁹De regula axul împrejmuirii este amplasat pe limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara

¹⁰ Conform art.3 din Normele aprobate prin OMS 119/2014

¹¹ Ibidem

posibilă este necesar un studiu de însorire¹² care să confirme respectarea condiției din alineatul precedent.

III.5.6.3.3 NECESITATEA SEPARATIEI FUNCȚIONALE

- (12) La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementarilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.
- (13) Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) nu poate fi mai mică de 5,0 m.

III.5.6.3.4 REGLEMENTĂRILE DE PROTECȚIE LA INCENDIU

- (14) Este obligatorie respectarea reglementarilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99. Mai jos s-au extras cateva prevederi relevante:
- 14.1. Pentru asigurarea condițiilor de acces , intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.
- 14.2. Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la anexe gospodărești, precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).
- 14.3. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0.50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu.
- 14.4. **Gabaritul minim** necesar autospecialelor de intervenție este de **3,80 m** lățime și **4,2 m** înălțime.

III.5.6.3.5 CIRCULAȚIA ȘI PARCAREA ÎN INTERIORUL INCINTEI

- (15) Pentru toate imobilele încadrate la grad mediu și redus de protecție este necesară soluționarea parcajelor cu spațiile de manevră auto aferente în incintă (vezi capitolul III.10.1).
- (16) Pentru incintele în care nu este necesară circulație grea (**locuințe individuale și similar**) banda liberă minim necesară pentru circulație auto este de **3,0 m** (o bandă de circulație autoturism+ distanțe minime de siguranță față de gard și construcție pentru trecere, respectiv o lățime de autoturism+ distanță minimă de protecție față de gard + lățime minimă de circulație pietonală pentru un loc de parcare).
- (17) Pentru **alte funcțiuni** distanța minimă laterală pentru circulație auto se majorează de regulă la **3,80 m (4,0 m)** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și traficul cu mașini de aprovizionare în incintă. In cazul

¹² Ibidem

incintelor în care nu este necesar accesul autospecialelor de intervenție la incendiu și nici accesul cu alte autovehicule mai mari de 3,5t la retragerea minimă laterală se poate reduce la 3,0 m.

(18) Distanța laterală minimă menționată la alin.(16)și (17) se poate reduce *local* la valorile minimale prevăzute la punctul *Condițiile de cod civil* (1,0 m dacă nu sunt ferestre cu vedere, respectiv 2,0 m dacă peretele are ferestre cu vedere) dacă nu este necesară circulația auto adiacentă clădirii, respectiv:

- incinta are acces carosabil din două străzi sau circulația în incintă și gararea se soluționează integral în curtea din față iar accesul pompierilor în curtea din spate nu este necesar conform normelor PSI
- nu este necesar accesul pompierilor pe fatada laterală, potrivit normelor PSI

(19) Reducerea locală a distanței laterale se admite numai dacă sunt satisfăcute condițiile de însorire și sunt soluționate corespunzător în incintă locurile de parcare. Decroș-ul se admite numai la distanță de minim 5,0 m de aliniament.

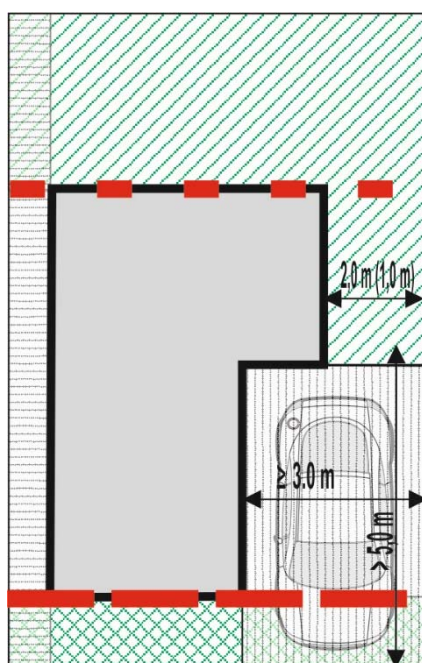


Fig. 11 Reducerea locală a retragerii laterale - ilustrare

III.5.6.3.6 AMPLASARE TRADIȚIONALĂ ÎN PARCELAR EXISTENT VERSUS AMPLASARE NORMALĂ

(20) În zonele de remanență a parcelarului de tip rural, cu parcele înguste, inserția clădirilor noi destinate **locuințelor** sau funcțiunilor complementare cu gabarite similare locuințelor în parcelarul existent se poate face:

- 20.1. respectând **amplasarea tradițională** (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate), cu înălțimea la streșină /cornișă respectând înălțimea la streșină/cornișă a construcțiilor adiacente; amplasarea

tradițională face dificilă respectarea normelor de însorire și încalcă regula calcanului dar poate fi justificată din considerente legate de păstrarea imaginii tradiționale și a ritmului construit/liber existent. Construcțiile au de regulă un regim de înălțime de maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de însorire și a respecta imaginea tradițională.

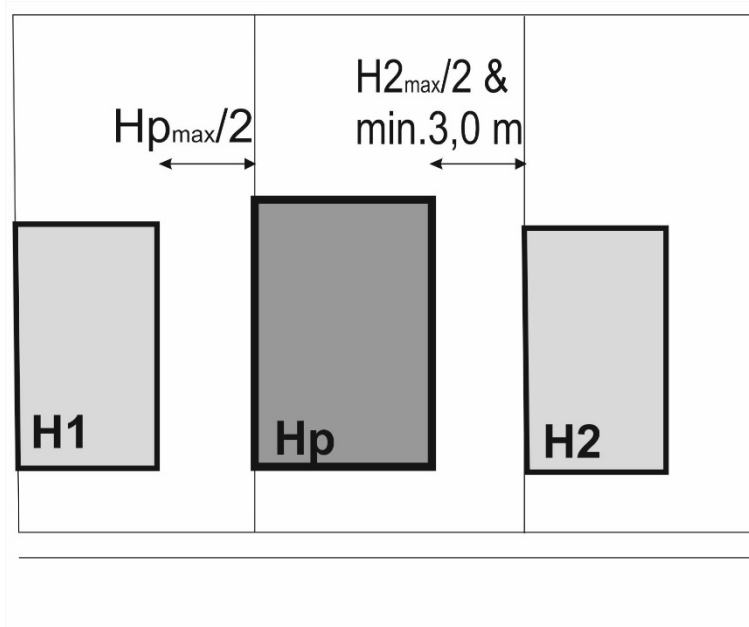


Fig. 12 Amplasare "tradițională" a construcțiilor (de regulă locuințe)

Înălțimea maximă a noii construcții este limitată de retragerea laterală existentă a clădirii "din spate" (vezi condițiile de însorire de la punctul III.5.6.3.2).

Nota: înălțimea maximă a acoperisului la calcan nu va depăși 4,0 m.

- 20.2. realizând cuplarea la calcan - situație în care se poate, după caz, admite ca noua clădire să atingă înălțimea maximă permisă în zonă

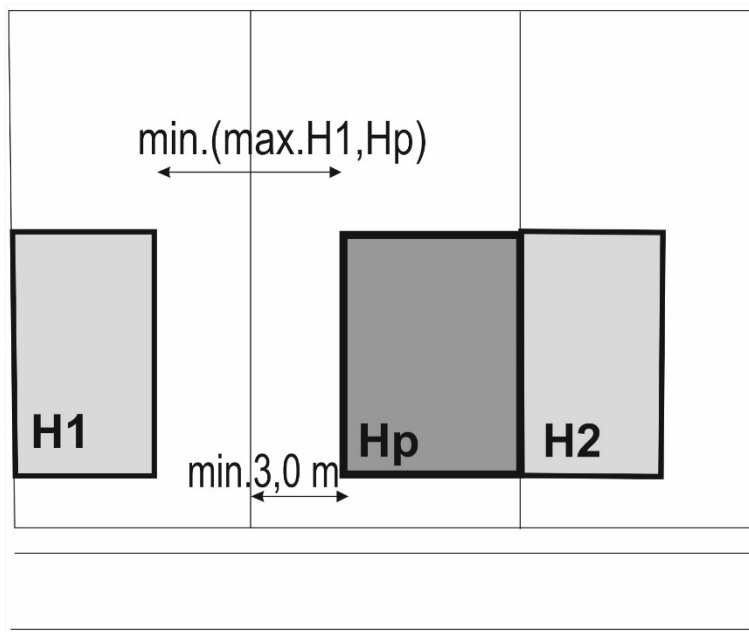


Fig. 13 Amplasare normală construcții (locuințe)

Condiția minimă de însorire (vezi punctul Condițiile de însorire) se realizează cvasi-automat:

- în cazul locuințelor **parter** cu *amplasare tradițională*
 - în cazul locuințelor **P+1** cu *amplasare normală*
- (21) În cazul parcelărilor/reparcelărilor varianta tradițională nu se admite decât în cazuri expres menționate pe parcursul regulamentului, din rațiuni de păstrare a configurației tradiționale a țesutului urban.

III.5.7 MODEL DE STABILIRE A EDIFICABILULUI

- (1) În aplicarea prescripțiilor de la capitolul III.5.5 - III.5.6. sunt ilustrate mai jos doua modele simple de stabilire a retragerilor necesare amplasării unei construcții cu destinații diferite, cu asigurarea măsurilor de protecție la incendiu prin proiect, și considerând că nu este necesară realinierea parcelelor.

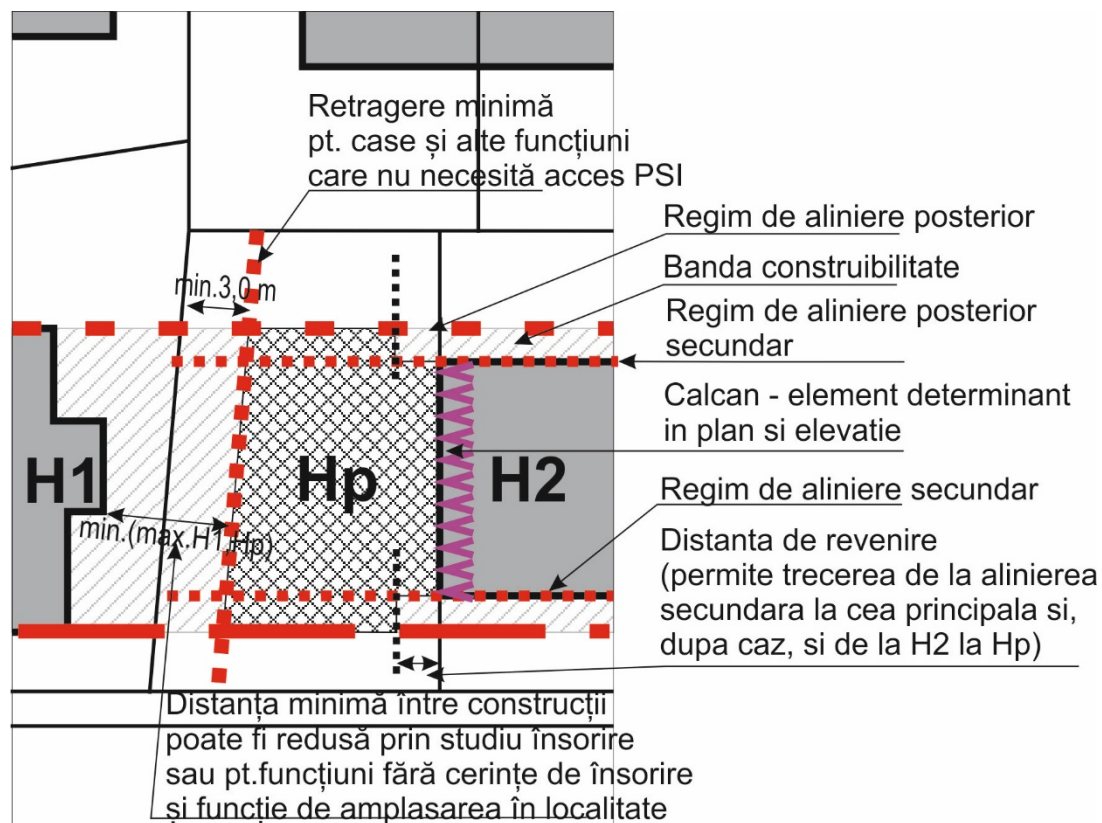


Fig. 14 Exemplificarea modului de stabilire a limitelor edificabilului în țesut existent, pentru locuințe joase

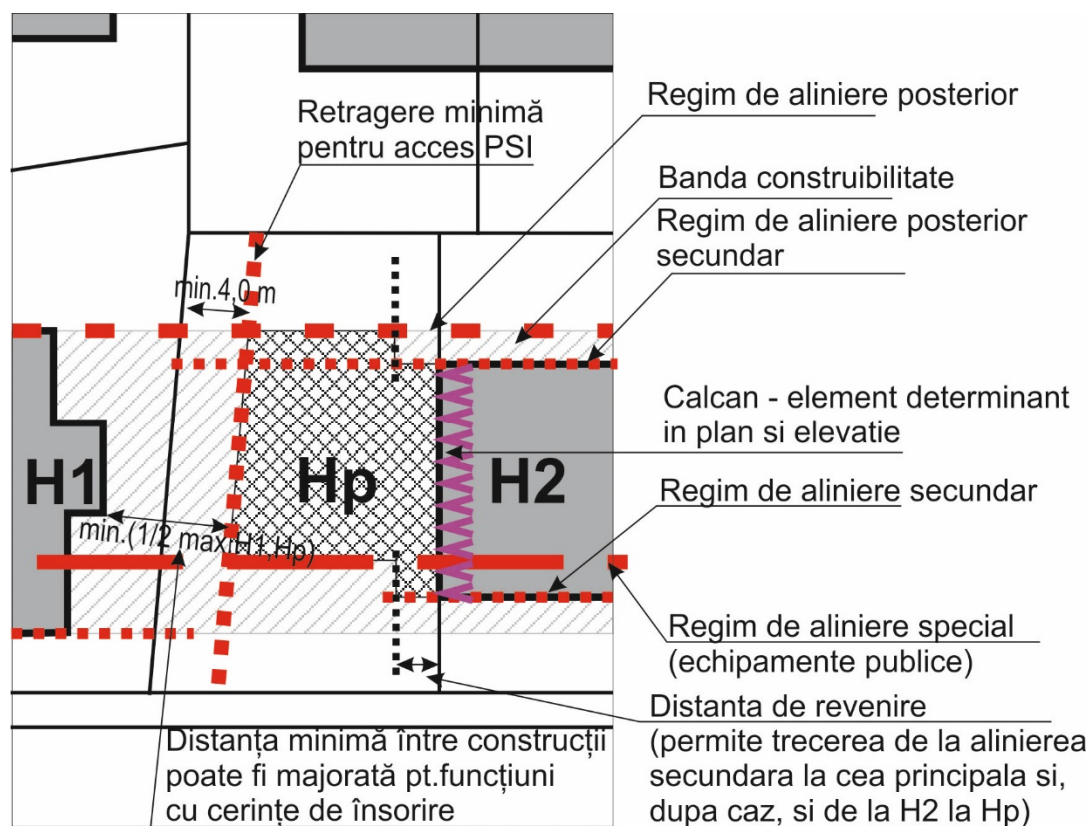


Fig. 15 Exemplificarea modului de stabilire a edificabilului în țesut existent, pentru instituții

Dispoziții aplicabile în zonă

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

III.6.1 ACCESE CAROSABILE

- (1) Prin **acces carosabil** se intelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației publice (in cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabila).
- (2) Prin „**servitute de trecere**” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.
- (3) Pentru ca o parcela să **fie construibila** este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:
 - Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terti (înscris în CF)
 - Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.
- (4) **Accesul carosabil** definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să indeplineasca *cerinta urbanistica minimă* de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta inseamna ca nicio parcela nu este permis a avea o deschidere libera mai ingusta de 3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majoreaza la **3,80 m**¹³. Servitutea de trecere pentru *o singura parcela* trebuie să indeplineasca aceeași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime, fiind vorba de un *acces individual*, însă cu observația că, dacă lungimea accesului depășeste 100 m, este necesar avizul unității de pompieri.
- (5) **Regula minimă** la de la alineatul precedent **nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele** (sau altor tipuri de accese de grup). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice *circulație publică sau asimilabilă circulației publice* prin documentatie de urbanism elaborata cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și a prezentului regulament de urbanism.
- (6) **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementata urbanistic și legal, conform destinației construcției¹⁴.
- (7) Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform ANEXA 7 - Reguli de asigurare a acceselor carosabile
- (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de acces la drum, eliberate de administratorul acestora.

¹³ Potrivit P118-99; vezi si punctul III.5.6.3.4

¹⁴ Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clientilor) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

- (9) In zonele cu fronturi continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.
- (10) **Fundăturile** pot avea o lungime maximă de 100,0 m (dacă au două benzi de circulație). Lungimea fundaturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul fundaturii.
- (11) In cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi).
- (12) Prevederile alin.(10)-(11) nu se aplică străzilor străzilor existente care fac parte din parcelarul istoric.

III.6.2 ACCESE PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Circulația pietonală va fi astfel conformată încât să permită circulația în siguranță a persoanelor cu dizabilități¹⁵.
- (4) (3) Accesele pietonale ale instituțiilor publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.6.3 PISTE PENTRU BICICLIȘTI

- (1) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce **piste pentru bicicliști** cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă și față de circulația pietonală prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- (2) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14,0 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, pe străzile cu trafic redus, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.
- (3) Pe străzile pietonale ocazional carosabile este recomandată amplasarea pistelor de bicicliști, dimensionată potrivit alin.(1), separată de traficul pietonal

¹⁵ Potrivit NP-051/2012

III.7 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

III.7.1 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.
- (4) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de **pavaje permeabile**.
- (5) La construcțiile noi și la cele existente cu acoperire în terasă cu grad scăzut de protecție se recomandă **utilizarea energiei verzi** (panouri solare, panouri fotovoltaice, etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.
- (6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (7) În zona locuințelor colective se organizează platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.
- (8) Pe domeniul public se organizează puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate în amplasamente accesibile din drumurile publice; punctele de colectare vor avea amplasamente accesibile dar o prezență discretă în raport cu monumentele istorice.
- (9) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

III.7.2 RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu **ingropat** iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în **afara circulației publice** – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția (vezi și condițiile cuprinse la capitolul III.7.3).
- (4) Apele pluviale de pe domeniul public se colectează în sistemul public de canalizare pluvială.
- (5) Apele meteorice din incintele instituțiilor și serviciilor se vor capta și evacua în sistemul public de canalizare pluvială
- (6) Apele meteorice din incintele locuințelor se vor se vor capta și evacua prin sistematizare verticală la teren, cu infiltrare în sol sau vor fi colectare pentru trebuințe locale,
- (7) Este interzisă evacuarea liberă a apelor din incinte la rigolele stradale.

III.7.3 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE ȘI INTERVENȚIILE ASUPRA REȚELOR EXISTENTE

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/ studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilitati.
- (2) In scopul asigurării calitatii spatiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de distribuție gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, transport în comun, automate de semnalizare rutieră ori alte instalații sau construcții de aceasta natura, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută *exclusiv în varianta de amplasare subterană* cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare.
- (3) In vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din ZCP1 *se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele menționate la alin.(2).*

- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3) se executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasat în ganguri acolo unde acestea exista sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include solutii de integrare arhitectural-estetica a firidelor de bransament și contorizare în construcție.
- (6) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate la alin. (2) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se executa, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în condițiile legii. Excepțiile sunt menționate la III.7.1.
- (9) Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate, acordându-se prioritate zonei centrale protejate.
- (10) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

III.8 CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR; REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

III.8.1 CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

- (1) Parcelele sunt consideră te direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale:
 - Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz)

- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
 - respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
- (2) În afara condițiilor generale minimale sus-mentionate există condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anumit areal, unei anumite zone funcționale, unui anumit UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

III.8.2 CONDIȚII SPECIFICE URBANISTICE DE CONSTRUIBILITATE

III.8.2.1 PARCELARE, DEZMEMBRARE, COMASARE

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, *în prezentul regulament este considerată operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.*
- (2) Pentru asigurarea aspectului general al UTR- din ZCP1, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelelor existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare.
- (3) Reconfigurări ale parcelarului existent se pot admite în funcție de reglementările UTR, în urma elaborării și aprobării unor planuri urbanistice zonale, cu respectarea PUZCP și a prezentului RLU_{ZCP}.
- (4) În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.
- (5) Pentru dezmembrări/parcelări în teritoriul ZCP1 este obligatorie emiterea prealabilă a Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea autorizației de construcție: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, $R_{h_{max}}$ în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înainte de dezmembrare și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (6) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la capitolul III.8.2.2, accesul îndeplinesc condițiile prevăzute la capitolul III.6.1 și se asigură condițiile de apărare a interesului public.
- (7) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului III.8.2.2.

III.8.2.2 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

- (8) Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă o suprafață minimă de **150 mp**¹⁶ și o deschidere minimă de **6,0 m** în zone cu regim de construire închis și minim 10 m în zone cu regim de construire deschis (discontinuu) dacă reglementările specifice UTR nu prevăd altfel.
- (9) Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă prevăzută pentru fiecare UTR pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.
- (10) Toate dimensiunile minime înscrise în prezentul regulament sunt acceptate cu o toleranță de 10%¹⁷.
- (11) Regulile privind suprafața și dimensiunile minime nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări și nici parcelelor pe care se amplasează construcții cu caracter provizoriu.
- (12) Parcelele existente construite își păstrează caracterul constructibil și dacă sunt sub dimensiunile minime - *în măsura în care corespund parcelarului istoric*, caracter confirmat de studiul istoric pe parcelă.

III.9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE ȘI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR DIN ZCP1

III.9.1 REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR

- (1) Conformarea construcțiilor este cea care, în procesul estetic de creație, generează volumetria și aspectul general al zonelor urbane (silueta urbană), generează relațiile compoziționale intrinseci ale construcțiilor și a relațiilor dintre ele în final rezultând caracterul și expresia unui țesut urban având amprenta creației, culturii și vieții la un anumit moment istoric. ZCP1 este constituit din zone cu edificii și expresii de facturi diferite, prin a căror conformare și compoziție volumetrică denotă se exprimă individualitatea Zonei Centrale a municipiului Zalău și calitatea sa de loc de referință pentru locuitori și vizitatori. Din acest motiv compoziția volumetrică și aspectul general al subzonelor componente ZCP1 trebuie perpetuat.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă¹⁸.
- (4) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, *dar cu condiția realizării unor*

¹⁶ Condiție conf.RLU PUG2010

¹⁷ Fac excepție dimensiunile determinate de cerințe tehnice precum gabaritele minime pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor

¹⁸ Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- (5) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (7) Sunt interzise mansardele false.
- (8) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distruga unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc).
- (9) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia și respectării gradului de protecție specific construcției.
- (10) Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- (11) Fațadele orientate spre cursuri de apă și spre spații verzi publice vor fi tratate ca fațade principale
- (12) Se interzic calcane orientate spre stradă, spre ape sau spre spații verzi publice.
- (13) Se interzice amplasarea anexelor în poziție mai avansată decât construcția principală față de aliniament; excepții de la această regulă se pot stabili prin reglementările specifice SIR/UTR sau categoriei de protecție a imobilelor
- (14) prin excepție de la prevederile alin. (13), în zonele cu regim de aliniere pe aliniament se poate admite amplasarea la aliniament a garajelor pentru maxim 2 autoturisme cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere de porți, rampe etc) iar arhitectura construcției să se armonizeze cu a construcției principale (ca materiale, finisaje, culori)
- (15) prin excepție de la prevederile alin. (13), se admite amplasarea pe aliniament a cabinelor poartă a căror arhitectură se armonizează cu arhitectura construcției principale și a împrejurimii sau se poate admite amplasarea în interspațiul dintre împrejurire/ aliniament și construcția principală a cabinelor poartă în construcții ușoare (modulare)
- (16) Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
 - a. ansamblurile de construcții provizorii modulate, reglementate expres prin documentație de urbanism sau proiect de ansamblu
 - b. chioșcuri de ziare și flori
 - c. adăposturi pentru stații de transport public
 - d. alte construcții executate potrivit standardului local aprobat și amplasate potrivit regulilor de la capitolul III.12

- e. panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
 - f. construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile
- (17) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu grad mare de protecție din ZCP1. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj.
- (18) Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu grad mare de protecție. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.
- (19) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din ZCP1, altele decât cele menționate la alin.17 și 18.
- (20) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

III.9.2 REGULI PENTRU CONSTRUCȚII CU GRAD MARE DE PROTECȚIE

III.9.2.1 CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Compoziția volumetrică și aspectul general al zonelor componente ale ZCP1 trebuie să existe continuu de aceea prin prezentul RLU se prevăd, pentru conformarea construcțiilor cu grad mare de protecție, intervențiile menționate mai jos.
- (2) Urmare lucrărilor admise clădirile și spațiile amenajate își recapătă forma arhitecturală avută pe parcursul perioadelor istorice semnificative și etapelor constructive ce au produs valori arhitecturale.

III.9.2.1.1 INTERVENȚII ADMISE

- (3) Se admite conservarea construcțiilor existente clasate ca monumente istorice și a celor propuse pentru clasare.

III.9.2.1.2 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Se admit consolidarea și reparațiile capitale la părțile componente ale construcțiilor existente clasate ca monumente istorice și a celor propuse pentru clasare.
- (2) Se admite restaurarea monumente istorice clasate și a celor propuse pentru clasare, lucrări ce se realizează în baza unor expertize fundamentate pe studii istorice, fizice și arheologice și pe proiecte de specialitate întocmite de experți și respectiv

de specialiști atestați de MC. ce pot include, funcție de concluziile studiului istoric și a expertizelor elaborate:

- 2.1. Lucrări specifice de protejare, păstrare, revelare, reîntregire, reconstituire a valorilor arhitecturale ale construcțiilor și ale elementelor lor constitutive, precum și a amenajărilor direct asociate acestora
 - 2.2. lucrări de desființare a anexelor sau părților de construcție sau a amenajărilor cu condiția a fi probate ca nocive sau lipsite de valoare și avizate în consecință
- (3) Mansardări în spațiul existent al podului, cu respectarea celorlaltor articole din RLU_{ZCP} și a legislației în vigoare

III.9.2.1.3 INTERVENȚII INTERZISE

- (4) Desființarea construcțiilor monument istoric este interzisă prin lege
- (5) Desființarea construcțiilor propuse spre clasare ca monumente istorice este interzisă prin prezentul regulament

III.9.2.2 ACOPERIȘ

III.9.2.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Se admit consolidări/înlocuiri ale elementelor constructive existente la nivelul acoperișului în sensul conservării și restaurării, la:
 - o planșee
 - o șarpantă
 - o sistemul de învelitoare
 - o coșuri de fum
 - o aerisiri instalații
- (2) Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: coșuri de fum, atice, parapetei ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor.
- (3) Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi. Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului. Se va respecta tipul de material inițial (dacă se găsesc surse documentare despre acesta), în caz contrar se va respecta materialul original. Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană fălțuită, solz cositorită), ardezie. Părțile de acoperiș ce pot avea învelitoare: planul acoperișului, lucarne, turnuri. Înlocuirea învelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare de material. În funcție de proporția dintre suprafața materialului inițial și completările cu material nou cu aspect identic, completările se vor face astfel încât să nu fie vizibile și se vor monta pe acoperiș în suprafețe unitare (ascunse după elemente constructive, pe pantele dinspre curte a acoperișurilor).
- (4) Se vor respecta toate detaliile inițiale de tinichigerie ale acoperișurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru: elemente ornamentale, lăcrimare la streșini, dolii, șorturi, pazii, în funcție de caz.

- (5) Repararea sistemelor existente de evacuare ape meteorice (jgheaburi și burlane). În cazul în care se constată că sunt degradate total, acestea vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gargui, vazoane, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcrimare. Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor), fără deteriorarea decorațiilor. Burlanele vor fi racordate la sistemul de canalizare pluvială.
- (6) Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale.
- (7) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în poduri)
- (8) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
- (9) Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public.
- (10) În vederea realizării mansardărilor se admit următoarele tipuri de intervenții:
- 10.1. Realizarea elementelor constructive noi la nivelul șarpantelor:
 - i. planșee noi
 - ii. elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - iii. scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - iv. elemente din sistemul de învelitoare (rigle lemn, astereală, aeratoare pentru ventilarea învelitorii)
 - v. pereți de compartimentare

Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate.
 - 10.2. Iluminatul și ventilarea naturale se vor realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului
 - 10.3. Este permisă adăugarea de termoizolație la nivelul parapetilor interiori și între căpriori în vederea realizării mansardelor.
- (11) Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții (conservare/restaurare) pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/inițiale:
- 11.1. țiglă ceramica arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - 11.2. tabla din zinc sau cupru
 - 11.3. fier forjat
 - 11.4. fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - 11.5. lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- (12) Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate.
- (13) În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor.

III.9.2.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (14) Este interzisă afectarea elementelor de decorație interioară ca urmare a lucrărilor la acoperiș
- (15) Desființarea construcțiilor propuse spre clasare ca monumente istorice este interzisă prin prezentul regulament

III.9.2.3 FAȚADE

Prin rolul lor funcțional, toate fațadele au aceleași elemente componente: goluri pentru ferestre, porți, vitrine și plinul pereților. Modul de așezare a acestor elemente, a materialelor utilizate, ornamentele care pot să le însoțească formează sintaxa de exprimare a timpurilor când acestea au fost realizate și deci un exponent al acestora. Fațadele unei clădiri sunt cele care determină modul de percepție al privitorului asupra funcțiunii adăpostite în clădire.

III.9.2.3.1 SOCLURILE ȘI SUBSOLURILE/ DEMISOLURILE

Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

III.9.2.3.1.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Soclurile construcțiilor cu grad mare de protecție au următoarele finisaje:
 - similipiatră
 - cărămidă de klinker
 - cărămidă plină
 - tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.
- (3) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațade vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - 3.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 3.2. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu **mortar pentru asanare**, pe bază de var.
 - 3.3. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - 3.4. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
 - 3.5. La zugrăvirea soclurilor se va ține seama de ansamblul întregii fațade.

- (4) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de placări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (5) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.
- (6) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (7) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu soclurile, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj)
- (9) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
- (10) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor clasate ca monumente istorice pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- (11) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (12) Se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale subsolurilor și demisolurilor, indiferent de funcțiunea acestora.
- (13) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv, de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
- (14) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli valoroase și vor fi reversibile. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (15) Se admit și se recomandă lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și

captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.

- (16) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
- (17) Pentru clădirile monumente istorice existente/ propuse în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (18) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația¹⁹ spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare, cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (19) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.
- (20) Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

III.9.2.3.1.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (21) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- (22) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- (23) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (24) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (25) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (26) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente:

¹⁹ Mărimea, proporția

tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.

- (27) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (28) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj
- (29) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- (30) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (31) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic specializat.
- (32) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- (33) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor dacă în acest fel se alterează semnificativ calitatea spațiului interior (deteriorarea decorației etc) și se afectează ”respirația” zidăriei.
- (34) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice zonei.
- (35) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (36) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- (37) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (38) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.2.3.2 SUBASMENTELE

Subasmentele formează registrul inferior al clădirilor, cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Față de socluri, care au o înălțime relativ redusă, subasmentele cuprind registrele demisolurilor înalte sau a parterelor înalte și au funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

Subasmentele au finisajele soclurilor și în plus tencuielile dure pot forma asize, bosaje și apareiaje puternice.

III.9.2.3.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Subasmentele construcțiilor cu grad mare de protecție sunt în general finisate cu tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.
- (3) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - 3.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 3.2. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.
 - 3.3. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - 3.4. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
 - 3.5. La zugrăvelile aplicate subasmentului se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade.
- (4) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de placări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (5) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul subasmentelor.
- (6) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (7) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu subasmentele, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea lor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj).
- (9) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.

- (10) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor clasate ca monumente istorice pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- (11) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (12) La construcțiile cu grad mare de protecție se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale subsolurilor și demisolurilor, indiferent de funcțiunea acestora.
- (13) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
- (14) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli valoroase și vor fi reversibile. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (15) Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- (16) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
- (17) Pentru clădirile monumente istorice în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (18) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (19) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul reconfigurărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale,

corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

- (20) Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

III.9.2.3.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (21) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- (22) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- (23) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (24) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (25) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (26) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (27) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (28) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj
- (29) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- (30) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (31) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul subasmentului, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic specializat.
- (32) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea

placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.

- (33) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor dacă în acest fel se alterează semnificativ calitatea spațiului interior (deteriorarea decorației etc) și se afectează ”respirația” zidăriei.
- (34) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice zonei.
- (35) Se interzice realizarea operațiilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (36) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- (37) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (38) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.2.3.3 PLANUL FAȚADEI – REGISTRELE PARTER, PRIMUL ETAJ, NIVEL CURENT

Fațadele reprezintă planurile ce închid spațiul interior și realizează interfața spațiului privat cu spațiul public. Pentru a ajuta cât mai bine compoziția volumetrică, din punct de vedere compozițional, fațadele sunt împărțite în module denumite registre orizontale (ce reprezintă nivelele clădirii) și registre verticale (ce reprezintă diferite componente compoziționale ale volumetriei de exemplu colțul clădirii marcat cu un turn, marcarea prin decroșuri și/sau balcoane a segmentului central cu intrarea în clădire).

III.9.2.3.3.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Planul fațadelor construcțiilor cu grad mare de protecție sunt în general finisate cu tencuieli lise sau cu bosaje, și apareiaje
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.
- (3) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/ restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/ inițiale și de registrele fațadelor.
 - 3.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 3.2. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.
 - 3.3. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - 3.4. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de alb – crem – ocră – gri) cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

3.5. La zugrăvelile aplicate subasmentului se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade, de la soclu până la streșină.

- (4) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.
- (5) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (6) Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general.
- (7) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj).
- (8) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente, cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor. Nu se va afecta mărimea suprafeței vitrate.

PARTERUL (PARTERUL CU MEZANIN)

- (9) Se va menține aspectul exterior al parterelor după specificul funcțiilor actuale:
 - partere pentru activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
 - partere ale instituțiilor publice
 - partere pentru locuire
- (10) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul parterelor din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociației de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (11) se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale parterelor, indiferent de funcțiunea acestora. Această prevedere se referă și la compartimentările verticale cu nivele intermediare de tip mezanin, exprimate și la nivelul fațadei prin (supanțele nu intră la această categorie)
- (12) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.
- (13) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli și vor fi reversibile.
- (14) Pentru clădirile monumente istorice sau părți din clădiri clasate cu grad mare de protecție în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial

pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

- (15) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (16) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.
- (17) Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT

- (18) Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:
- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
 - instituțiilor publice
 - locuire
- (19) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesese existente la spațiul respectiv. Accesesele care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (20) La construcțiile cu grad mare de protecție se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale nivelelor superioare, indiferent de funcțiunea acestora.
- (21) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.
- (22) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli, și vor fi reversibile.
- (23) Pentru clădirile monumente istorice (existente și propuse) în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de

învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

- (24) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative
- (25) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.
- (26) Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

III.9.2.3.3.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (27) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- (28) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- (29) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (30) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația (mărimea, proporția) spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (31) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (32) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (33) Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase. Pardoselile și feroneria cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, nu se vor finisa cu alte tipuri de pardoseală decât cea originală. Afectarea pardoselii originale impune refacerea în manieră identică a pardoselilor. Tâmplăriile originale ale loggiilor și bovindourilor închise vor fi menținute și restaurate. Nu se admite termoizolarea suplimentară nici la exterior nici la interior.
- (34) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și

sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

- (35) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- (36) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (37) Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
- (38) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- (39) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.
- (40) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Zonei Centrale a municipiului Zalău.
- (41) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (42) Se interzice afectarea fațadelor prin acțiuni fizice: spargere.
- (43) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale
- (44) pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (45) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.2.4 CURȚI

Curțile amenajate ale monumentelor istorice fac parte integrantă din arhitectura acestora, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit.

Curțile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje și cursivele exterioare de distribuție, formează un ansamblu caracteristic și vor fi păstrate ca atare.

Curțile exterioare²⁰ oferă degajarea de care are nevoie construcția pentru a fi percepută.

III.9.2.4.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Curțile existente ale monumentelor istorice vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- (2) Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, , accesul în incintă pietonal și carosabil (acolo unde este posibil), accesul pompierilor în caz de incendiu, parcaje necesare pentru personal/

²⁰ Organizate de jur-împrejurul construcției

locatari (acolo unde este posibil, numai pe amplasamente situate în afara circuitului public). Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.

- (3) Intervențiile asupra configurației curților monumentelor istorice vor ține cont de aspectul inițial al acestora.
- (4) se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare

PAVAJE

- (5) se vor elimina suprafețele betonate/ asfaltate din curțile interioare
- (6) curțile (în primul rând cele interioare) se vor pava cu calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;
- (7) pentru suprafețele pavate se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise iar înainte de scurgere se vor monta, după caz, deznisipatoare și separatoare de produse petroliere

SPAȚII VERZI AMENAJATE

- (8) Plantațiile existente de arbori se vor menține.
- (9) Acolo unde este posibil, se vor amplifica suprafețele de spații verzi pentru a corespunde cerințelor prezentului RLU, potrivit destinației construcției.

ACOPERIRE

- (10) Curțile interioare ce primesc o utilizare deschisă publicului pot fi acoperite (tip galerii de sticlă) cu respectarea celorlalți parametri stabiliți prin RLU

IMPREJMUIRE

- (11) Împrejmuirile monumentelor istorice fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi restaurate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feroneria, porțile de acces.
- (12) În cazul în care se dorește realizarea unei împrejmuiți noi în afară de cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii monument istoric.
- (13) Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi, cu condiția să nu se afecteze vizibilitatea asupra monumentului istoric.

III.9.2.4.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (14) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- (15) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- (16) Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- (17) Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje.

- (18) Se interzice schimbarea împrejuririlor monumentelor istorice, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă împrejuririle opace în împrejuriri transparente sau invers.
- (19) Se interzic plăcile din polycarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

III.9.3 REGULI PENTRU CONSTRUCȚII CU GRAD MEDIU DE PROTECȚIE, CE POT FI MODIFICATE PENTRU AMELIORARE

III.9.3.1 CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Compoziția volumetrică și aspectul general al zonelor componente ale ZCP1 trebuie să existe continuu de aceea prin prezentul RLU se prevăd, pentru conformarea construcțiilor cu grad mediu de protecție, intervențiile menționate mai jos.
- (2) Urmare lucrărilor admise, clădirile și spațiile amenajate își recapătă forma arhitecturală avută pe parcursul perioadelor istorice semnificative și etapelor constructive ce au produs valori arhitecturale.

III.9.3.1.1 INTERVENȚII ADMISE

- (3) Se admite restaurarea și conservarea construcțiilor existente încadrate cu grad mediu de protecție.

III.9.3.1.2 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (4) Se admit consolidarea și reparațiile capitale la părțile componente ale construcțiilor existente cu tehnici de conservare/ restaurare.
- (5) Se admit modificări ale conformării construcțiilor existente prin:
- 5.1.intervenții de etajare și/sau mansardare
 - 5.2.intervenții de extindere,
 - 5.3.intervenții asupra fațadelor clădirii existente, realizate în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului ahitectural și destinația construcțiilor
- (6) Intervențiile menționate la alin.(5) se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei de amplasare.
- (7) Se admit lucrări de desființare a anexelor sau părților de construcție sau a amenajărilor cu condiția a fi probate ca lipsite de valoare și avizate în consecință
- (8) Urmare lucrărilor menționate la alin.(5) și (7) clădirile și spațiile amenajate își mențin principalele caracteristici volumetrice și decorațiile arhitecturale.

III.9.3.1.3 INTERVENȚII INTERZISE

- (9) Desființarea construcțiilor încadrate cu grad mediu de protecție este interzisă prin prezentul regulament
- (10) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice pentru intervenții

III.9.3.2 ACOPERIȘ

III.9.3.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Se admit consolidări/înlocuiri ale elementelor constructive existente la nivelul acoperișului în sensul conservării și restaurării, la:
 - planșee
 - șarpantă
 - sistemul de învelitoare
 - coșuri de fum
 - aerisiri instalații
- (2) Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: coșuri de fum, atice, parapetei ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor.
- (3) Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi. Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului. Se va respecta tipul de material inițial (dacă se găsesc surse documentare despre acesta), în caz contrar se va respecta materialul original. Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană fălțuită, solz cositorită), ardezie. Părțile de acoperiș ce pot avea învelitoare: planul acoperișului, lucarne, turnuri. Înlocuirea învelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare de material. În funcție de proporția dintre suprafața materialului inițial și completările cu material nou cu aspect identic, completările se vor face astfel încât să nu fie vizibile și se vor monta pe acoperiș în suprafețe unitare (ascunse după elemente constructive, pe pantele dinspre curte a acoperișurilor).
- (4) Se vor respecta toate detaliile inițiale de tinichigerie ale acoperișurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru: elemente ornamentale, lăcrimare la streșini, dolii, șorțuri, pazii, în funcție de caz.
- (5) Repararea sistemelor existente de evacuare ape meteorice (jgheaburi și burlane). În cazul în care se constată că sunt degradate total, acestea vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gargui, vazoane, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcrimare. Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor), fără deteriorarea decorațiilor. Burlanele vor fi racordate la sistemul de canalizare pluvială.
- (6) Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale.
- (7) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în poduri)
- (8) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).

- (9) Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public.
- (10) În vederea realizării mansardărilor se admit următoarele tipuri de intervenții:
- 10.1. Realizarea elementelor constructive noi la nivelul șarpantelor:
 - i. planșee noi
 - ii. elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - iii. scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - iv. elemente din sistemul de învelitoare (rigle lemn, astereală, aeratoare pentru ventilarea învelitorii)
 - v. pereți de compartimentare

Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate.
 - 10.2. Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția reconsiderării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
 - 10.3. Este permisă adăugarea de termoizolație la nivelul parapetilor interioari și între căpriori în vederea realizării mansardelor.
 - 10.4. Este permisă realizarea teraselor noi, inclusiv prin desfacerea unor părți din planul acoperișului existent, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe partea dinspre curte a acoperișurilor și să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
- (11) În cazul nivelelor noi (etajări/mansardări noi) se admit următoarele tipuri de intervenții:
- 11.1. Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - 11.2. Prin adăugarea de nivele noi, în funcție de abordarea arhitecturală a compoziției volumetrică în raport cu fațadele existente ale clădirii, se vor restaura părțile existente de construcție.
 - 11.3. Nivelele noi pot fi tratate cu materiale similare cu cele tradiționale, cu condiția ca între părțile noi și cele existente ale clădirii să existe articulare volumetrică.
 - 11.4. Este permisă adăugarea de nivele noi prin desființarea șarpantelor existente, cu condiția respectării conformării clădirii existente și a aspectului general al zonei.
 - 11.5. Sunt permise elemente constructive noi:
 - i. planșee noi
 - ii. elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - iii. scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - iv. pereți de compartimentare

Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
 - 11.6. Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat

tehnic în România pentru acest scop.

- 11.7. Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția păstrării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
- 11.8. Este permisă desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: atice, parapete ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor. De-asemenea, nu se vor afecta elementele valoroase de decorație interioară.
- 11.9. Este permisă realizarea teraselor noi, inclusiv prin desfacerea unor părți din planul acoperișului existent. Terasale noi pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
- 11.10. Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
- i. pentru acoperiș terasă:
 1. membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 2. materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - ii. pentru acoperiș cu șarpantă:
 1. țiglă ceramică solz sau profilată
 2. materiale metalice (zinc, cupru, aluminiu în forma tablă plană fălțuită sau solzi cositorii)
 3. piatră naturală
 4. sticlă, policarbonat compact
- 11.11. Amplasarea jgheburilor și burlanelor la nivelele noi trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor).
- 11.12. Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie compatibile cu cele existente.
- 11.13. Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în poduri)
- 11.14. Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
- 11.15. Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- (12) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/inițiale:
- țiglă ceramică arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc sau cupru
 - fier forjat
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și

învelitoarea

- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile noi ale construcțiilor sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:
 - țiglă ceramica arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc, cupru și aluminiu
 - membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile
 - materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală,
 - similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural
 - fier forjat
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - inox
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- (13) În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor.

III.9.3.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (14) Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative valoroase ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- (15) Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor cu grad mediu de protecție.
- (16) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acesteia nu se realizează nici o intervenție nouă.
- (17) Se interzic intervenții care creează pașișe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- (18) În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
- 18.1. se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - 18.2. se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - 18.3. se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- (19) În cazul nivelelor noi (etajări și/sau mansardări noi):
- 19.1. se interzice etajarea și/sau mansardarea clădirilor existente cu materiale similare celor tradiționale, dacă nu se asigură articularea volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- (20) Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, plăci de azbociment, plăci de fibră de sticlă, PVC
- (21) Se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare.
- (22) Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe acoperișuri șarpantă și în locuri vizibile.
- (23) Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de

acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile.

(24) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

(25) Este interzisă afectarea elementelor de decorație interioară ca urmare a lucrărilor la acoperiș

III.9.3.3 FAȚADE

Prin rolul lor funcțional, toate fațadele au aceleași elemente componente: goluri pentru ferestre, porți, vitrine și plinul pereților. Modul de așezare a acestor elemente, a materialelor utilizate, ornamentele care pot să le însoțească formează sintaxa de exprimare a timpurilor când acestea au fost realizate și deci un exponent al acestora. Fațadele unei clădiri sunt cele care determină modul de percepție al privitorului asupra funcțiunii adăpostite în clădire.

III.9.3.3.1 SOCLURILE ȘI SUBSOLURILE/ DEMISOLURILE

Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

III.9.3.3.1.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

(1) Soclurile construcțiilor cu grad mediu de protecție au următoarele finisaje:

- similipiatră
- cărămidă de klinker
- cărămidă plină
- tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci

(2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.

(3) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.

(4) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațade vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/ inițiale și de registrele fațadelor.

4.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.

4.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.

4.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu **mortar pentru asanare**, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.

4.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.

4.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

4.6. La zugrăvirea soclurilor se va ține seama de ansamblul întregii fațade.

- (5) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de placări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (6) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.
- (7) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu subasamentul, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- (9) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj)
- (10) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
- (11) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor cu valoare ambientală pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- (12) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (13) Se admit recompartimentări ale subsolurilor și demisolurilor, indiferent de funcțiunea acestora.
- (14) Se vor menține și proteja elementele valoroase de finisaj interior. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv, de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuiele, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la

funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.

- (15) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (16) Se admit și se recomandă lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- (17) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
- (18) Pentru cu valoare ambientală în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (19) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația²¹ spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare, cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (20) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.3.3.1.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (21) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (22) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (23) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (24) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public

²¹ Mărimea, proporția

concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.

- (25) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (26) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (27) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (28) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj
- (29) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment, cu excepția construcțiilor din perioada modernă, cu infrastructură de beton
- (30) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (31) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau specializat.
- (32) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem. Sunt exceptate de la această regulă blocurile.
- (33) Se interzice aplicarea termoizolației la interiorul construcțiilor realizate în stil istoric, asupra cărora se interzice și aplicarea termosistemului la exterior. Se admite ca blocurile să fie termoizolate la exterior, pe toată suprafața fațadelor.
- (34) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice ZCP1.
- (35) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (36) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea
- (37) trotuarelor.
- (38) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior. Prin excepție de la regulă, blocurile pot fi incluse într-un proces de

refacere a aspectului exterior al fațadelor în concordanță cu aspectul inițial al acestora.

- (39) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.3.3.2 SUBASMENTELE

Subasmentele formează registrul inferior al clădirilor, cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Față de socluri, care au o înălțime relativ redusă, subasmentele cuprind registrele demisolurilor înalte sau a parterelor înalte și au funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

Subasmentele au finisajele soclurilor și în plus tencuielile dure pot forma asize, bosaje și apareiaje puternice.

III.9.3.3.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Subasmentele construcțiilor cu grad mare de protecție sunt în general finisate cu tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.
- (3) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- (4) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - 4.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 4.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
 - 4.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu **mortar pentru asanare**, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
 - 4.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - 4.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
 - 4.6. La zugrăvirea subasmentului se va ține seama de ansamblul întregii fațade.
- (5) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de placări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității

- tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (6) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul subsasmentelor.
 - (7) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
 - (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu subsasmentele, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea lor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
 - (9) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj)
 - (10) fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
 - (11) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor cu grad mediu de protecție pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
 - (12) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
 - (13) La construcțiile cu grad mediu de protecție se admit compartimentări pentru funcțiuni noi, cu respectarea alin. următor.
 - (14) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
 - (15) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
 - (16) Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.

- (17) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
- (18) Pentru clădirile cu grad mediu de protecție în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (19) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (20) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.3.3.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (21) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (22) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (23) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (24) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (25) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (26) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (27) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu

- aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (28) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj
- (29) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment, cu excepția construcțiilor din perioada modernă, cu infrastructură de beton
- (30) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (31) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul subasementului, a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau specializat.
- (32) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor în stil istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- (33) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor în stil istoric dacă în acest fel se alterează semnificativ calitatea spațiului interior (deteriorarea decorației etc) și se afectează ”respirația” zidăriei.
- (34) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice zonei.
- (35) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (36) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- (37) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (38) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.3.3.3 PLANUL FAȚADEI – REGISTRELE PARTER, PRIMUL ETAJ, NIVEL CURENT

Fațadele reprezintă planurile ce închid spațiul interior și realizează interfața spațiului privat cu spațiul public. Pentru a ajuta cât mai bine compoziția volumetrică, din punct de vedere compozițional, fațadele sunt împărțite în module denumite registre orizontale (ce reprezintă nivelele clădirii) și registre verticale (ce reprezintă diferite componente compoziționale ale volumetriei de exemplu colțul clădirii marcat cu un turn, marcarea prin decroșuri și/sau balcoane a segmentului central cu intrarea în clădire).

III.9.3.3.3.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Planul fațadelor construcțiilor cu grad mediu de protecție sunt în general finisate cu tencuieli lise sau cu bosaje, și apareiaje
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor încadrate la grad mediu de protecție, inclusiv reparații curente.

- (3) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- (4) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/ restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/ inițiale și de registrele fațadelor.
- 4.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
- 4.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare și, după caz, pentru extinderi, vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
- 4.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
- 4.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
- 4.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
- 4.6. La zugrăvelile aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade, de la soclu până la streășină și pe toată lungimea.
- (5) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.
- (6) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (7) Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general.
- (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj).
- (9) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente, cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor. Nu se va afecta mărimea suprafeței vitrate.

PARTERUL (PARTERUL CU MEZANIN)

- (10) Se va menține aspectul exterior al parterelor după specificul funcțiilor actuale:
- partere pentru activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii

- partere ale instituțiilor publice
 - partere pentru locuire
- (11) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul parterelor din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociației de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (12) Se admit recompartimentări, indiferent de funcțiune. Această prevedere se referă și la compartimentările verticale cu nivele intermediare de tip mezanin, exprimate și la nivelul fațadei prin (supantele nu intră la această categorie)
- (13) Se vor menține și proteja elementele valoroase de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.
- (14) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (15) Pentru clădirile clasate cu grad mediu de protecție în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea, de regulă, a compartimentărilor interioare inițiale.
- (16) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (17) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT

- (18) Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiilor actuale:
- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
 - instituțiilor publice
 - locuire

- (19) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (20) La construcțiile cu grad mediu de protecție se admit recompartimentările interioare la nivele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.
- (21) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior valoros, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.
- (22) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (23) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative
- (24) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.3.3.3.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (25) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (26) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (27) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (28) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Această prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (29) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.

- (30) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (31) Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase. Pardoselile și feroneria cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, nu se vor finisa cu alte tipuri de pardoseală decât cea originală. Afectarea pardoselii originale impune refacerea în manieră identică a pardoselilor. Tâmplăriile originale ale loggiilor și bovindourilor închise vor fi menținute și restaurate. Nu se admite termoizolarea suplimentară nici la exterior nici la interior.
- (32) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (33) Se interzic reparațiile la tencuieli existente pe bază de var cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- (34) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (35) Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
- (36) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- (37) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.
- (38) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Zonei Centrale a municipiului Zalău.
- (39) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (40) Se interzice afectarea fațadelor prin acțiuni fizice: spargere.
- (41) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale, pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (42) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.3.4 CURȚI

Curțile amenajate ale construcțiilor încadrate cu grad meniu de protecție fac parte integrantă din arhitectura construcțiilor, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit.

Curțile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje și cursivele exterioare de distribuție, formează un ansamblu caracteristic și vor fi păstrate ca atare.

Curțile exterioare oferă degajarea de care are nevoie construcția pentru a fi percepută.

III.9.3.4.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (20) Curțile existente ale construcțiilor cu grad mediu de protecție vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- (21) Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, accesul în incintă pietonal și carosabil, accesul pompierilor în caz de incendiu, parcaje necesare potrivit prezentului RLU_{ZCP}. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.
- (22) Intervențiile asupra configurației curților cu valoare ambientală vor ține cont de aspectul inițial al acestora.
- (23) se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare

PAVAJE

- (24) se vor elimina suprafețele betonate/ asfaltate din curțile interioare
- (25) pentru curți (în primul rând pentru cele interioare) se vor utiliza pavaje din calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;
- (26) pentru suprafețele pavate se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise iar înainte de scurgere se vor monta, după caz, deznisipatoare și separatoare de produse petroliere
- (27) se vor reduce la minimum necesar suprafețele betonate/ asfaltate din curțile exterioare iar acolo unde sistemul constructiv nu a prevăzut hidroizolarea orizontală/ verticală a construcției zona adiacentă construcției va fi pavată similar alin.(25)

SPAȚII VERZI AMENAJATE

- (28) Plantațiile existente de arbori se vor menține.
- (29) Acolo unde este posibil, se vor amplifica suprafețele de spații verzi pentru a corespunde cerințelor prezentului RLU, potrivit destinației construcției.

ACOPERIRE

- (30) Curțile interioare ce primesc o utilizare deschisă publicului pot fi acoperite (tip galerii de sticlă) cu respectarea celorlalți parametri stabiliți prin RLU

IMPREJMUIRE

- (31) Împrejmuirile construcțiilor cu valoare ambientală fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi restaurate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feroneria, porțile de acces.

- (32) În cazul în care se dorește realizarea unei împrejuriri noi în afară de cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii.
- (33) Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi, cu condiția să nu se afecteze vizibilitatea asupra construcțiilor cu valoare ambientală.

III.9.3.4.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (34) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor cu valoare ambientală.
- (35) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor cu valoare ambientală.
- (36) Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- (37) Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje.
- (38) Se interzice schimbarea împrejuririlor construcțiilor cu valoare ambientală, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă împrejuririle opace în împrejuriri transparente sau invers.
- (39) Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

III.9.4 REGULI PENTRU CONSTRUCȚII CU GRAD REDUS DE PROTECȚIE

III.9.4.1 CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Compoziția volumetrică și aspectul general al zonelor componente ale ZCP1 trebuie să existe continuu de aceea prin prezentul RLU se prevăd, pentru conformarea construcțiilor cu grad redus de protecție, intervențiile menționate mai jos.
- (2) Lucrări specifice clădirilor de valoare culturală mică constau în păstrarea caracteristicilor sau-și elementelor cu valoare arhitecturală într-o lucrare caracterizată prin modificarea volumetriei sau a ocupării terenului și a substanței arhitecturale, inclusiv a fațadelor.
- (3) În această tipologie de intervenție se poate ajunge la procente importante de construcție nouă doar în baza unui studiu de fundamentare realizat de un specialist atestat MC, cu păstrarea însă a poziției construcției și a relației sale cu parcela și domeniul public.
- (4) Modificarea POT, CUT și Hc existent la construcția principală poate fi semnificativă în acest tip de intervenție respectând însă reglementările urbanistice și specificul și caracterul zonei.

III.9.4.1.1 INTERVENȚII ADMISE

- (5) Se admit lucrări de conservare a construcțiilor existente încadrate cu grad redus de protecție, pentru păstrarea și ameliorarea funcționalității.

III.9.4.1.2 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (6) Se admit consolidarea și reparațiile capitale la părțile componente ale construcțiilor existente.
- (7) Se admit modificări ale conformării construcțiilor existente prin:
 - 10.1. intervenții de etajare și/sau mansardare
 - 10.2. intervenții de extindere,
 - 10.3. intervenții asupra fațadelor clădirii existente, realizate în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural și destinația construcțiilor
 - 10.4. desființare parțială a construcțiilor
- (11) Intervențiile menționate la alin.(5) se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei de amplasare.
- (12) Se admit lucrări de desființare a anexelor sau părților de construcție sau a amenajărilor cu condiția a fi probate ca lipsite de valoare și avizate în consecință
- (13) Urmare lucrărilor menționate la alin.(5) și (7) clădirile și spațiile amenajate trebuie să mențină sau să dobândească principalele caracteristici care individualizează zona de amplasare – UTR (în privința volumetriei, amplasării în interiorul parcelei, indicatorilor etc) .

III.9.4.1.3 INTERVENȚII INTERZISE

- (14) Desființarea integrală a construcțiilor încadrate cu grad redus de protecție este interzisă prin prezentul regulament
- (15) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice pentru intervenții

III.9.4.2 ACOPERIȘ

III.9.4.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Se admit consolidări/înlocuiri ale elementelor constructive existente la nivelul acoperișului în sensul conservării și restaurării, la:
 - o planșee
 - o șarpantă
 - o sistemul de învelitoare
 - o coșuri de fum
 - o aerisiri instalații
- (2) Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite, de regulă, în mod tradițional: coșuri de fum, atice, parapeti ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor.
- (3) Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi. Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului. Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană fălțuită, solz cositorită), ardezie. Părțile de acoperiș ce pot avea învelitoare: planul acoperișului, lucarne, turnuri. Înlocuirea învelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare de material. În funcție de proporția dintre suprafața materialului inițial și completările cu material

nou cu aspect identic, completările se vor face astfel încât să nu fie vizibile și se vor monta pe acoperiș în suprafețe unitare (ascunse după elemente constructive, pe pantele dinspre curte a acoperișurilor).

- (4) Se vor respecta detaliile valoroase de tinichigerie ale acoperișurilor.
- (5) Sistemele existente de evacuare ape meteorice (jgheaburi și burlane) vor fi reparate sau, după caz, înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gargui, vazoane, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcrimare. Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor), fără deteriorarea decorațiilor. Burlanele vor fi racordate la sistemul de canalizare pluvială.
- (6) Elementele de protecție, siguranță și decor cu valoare ambientală (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale.
- (7) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public
- (8) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- (9) Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public.
- (10) În cazul nivelelor noi (etajări/mansardări noi) se admit următoarele tipuri de intervenții:
 - 10.1. Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - 10.2. Prin adăugarea de nivele noi, în funcție de abordarea arhitecturală a compoziției volumetrice în raport cu fațadele existente ale clădirii, se vor restaura părțile existente de construcție.
 - 10.3. Nivelele noi pot fi tratate cu materiale similare cu cele tradiționale, cu condiția ca între părțile noi și cele existente ale clădirii să existe articulare volumetrică.
 - 10.4. Este permisă adăugarea de nivele noi prin desființarea șarpantelor existente, cu condiția respectării conformării clădirii existente la aspectul general al zonei.
 - 10.5. Sunt permise elemente constructive noi:
 - i. planșee noi
 - ii. elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - iii. scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - iv. pereți de compartimentare
 Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
 - 10.6. Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
 - 10.7. Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în

timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția păstrării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.

- 10.8. Este permisă desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: atice, parapeti ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor. De-asemenea, nu se vor afecta elementele valoroase de decorație interioară.
- 10.9. Este permisă realizarea teraselor noi, inclusiv prin desfacerea unor părți din planul acoperișului existent. Terasale noi pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
- 10.10. Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
- i. pentru acoperiș terasă:
 1. membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 2. materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - ii. pentru acoperiș cu șarpantă:
 1. țiglă ceramică solz sau profilată
 2. materiale metalice (zinc, cupru, aluminiu în forma tablă plană fălțuită sau solzi cositoriți)
 3. piatră naturală
 4. sticlă, policarbonat compact
- 10.11. Amplasarea jgheburilor și burlanelor la nivelele noi trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor).
- 10.12. Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie compatibile cu cele existente.
- 10.13. Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public
- 10.14. Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- 10.15. Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.

(11) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile noi sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:

- țiglă ceramică arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
- tabla din zinc, cupru și aluminiu
- membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile
- materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală,
- similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural
- fier forjat
- fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
- inox
- lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea

- (12) În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor.

III.9.4.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (13) Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative valoroase ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- (14) Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor cu grad redus de protecție.
- (15) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acesteia nu se realizează nici o intervenție nouă.
- (16) Se interzic intervenții care creează pasișe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- (17) În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
- 17.1. se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - 17.2. se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - 17.3. se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- (18) În cazul nivelelor noi (etajări și/sau mansardări noi):
- 18.1. se interzice etajarea și/sau mansardarea clădirilor existente cu materiale similare celor tradiționale, dacă nu se asigură articularea volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- (19) Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din polycarbonat celular/alveolar, plăci de azbociment, plăci de fibră de sticlă, PVC
- (20) Se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare.
- (21) Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe acoperișuri șarpantă și în locuri vizibile.
- (22) Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile.
- (23) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.
- (24) Este interzisă afectarea elementelor de decorație interioară ca urmare a lucrărilor la acoperiș

III.9.4.3 FAȚADE

Prin rolul lor funcțional, toate fațadele au aceleași elemente componente: goluri pentru ferestre, porți, vitrine și plinul pereților. Modul de așezare a acestor elemente, a materialelor utilizate, ornamentele care pot să le însoțească formează sintaxa de exprimare a timpurilor când acestea au fost realizate și deci un exponent al acestora. Fațadele unei clădiri sunt cele care determină modul de percepție al privitorului asupra funcțiunii adăpostite în clădire.

III.9.4.3.1 SOCLURILE ȘI SUBSOLURILE/ DEMISOLURILE

Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

III.9.4.3.1.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Soclurile construcțiilor cu grad redus de protecție au următoarele finisaje:
 - similipiatră
 - cărămidă de klinker
 - cărămidă plină
 - tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.
- (3) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- (4) Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațade vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - 4.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 4.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
 - 4.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu **mortar pentru asanare**, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
 - 4.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - 4.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
 - 4.6. La zugrăvirea soclurilor se va ține seama de ansamblul întregii fațade.
- (5) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăci cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (6) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.

- (7) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu subsolul, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- (9) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj).
- (10) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
- (11) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor cu valoare ambientală pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- (12) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (13) Se admit recompartimentări ale subsolurilor și demisolurilor, indiferent de funcțiunea acestora.
- (14) Se vor menține și proteja elementele valoroase de finisaj interior. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv, de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
- (15) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (16) Se admit și se recomandă lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- (17) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe

cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.

- (18) Pentru cu valoare ambientală în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (19) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația²² spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare, cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (20) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.4.3.1.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (21) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (22) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (23) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (24) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Această prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (25) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (26) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (27) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și

²² Mărimea, proporția

sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

- (28) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj
- (29) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment, cu excepția construcțiilor din perioada modernă, cu infrastructură de beton
- (30) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (31) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau specializat.
- (32) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem. Sunt exceptate de la această regulă blocurile.
- (33) Se interzice aplicarea termoizolației la interiorul construcțiilor realizate în stil istoric, asupra cărora se interzice și aplicarea termosistemului la exterior. Se admite ca blocurile să fie termoizolate la exterior, pe toată suprafața fațadelor.
- (34) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice ZCP1.
- (35) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (36) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea
- (37) trotuarelor.
- (38) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior. Prin excepție de la regulă, blocurile pot fi incluse într-un proces de refacere a aspectului exterior al fațadelor în concordanță cu aspectul inițial al acestora.
- (39) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.4.3.2 SUBASMENTELE

Subasmentele formează registrul inferior al clădirilor, cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Față de socluri, care au o înălțime relativ redusă, subasmentele cuprind registrele demisolurilor înalte sau a parterelor înalte și au funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

Subasmentele au finisajele soclurilor și în plus tencuielile dure pot forma asize, bosaje și apareiaje puternice.

III.9.4.3.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Subasmentele construcțiilor cu grad mare de protecție sunt în general finisate cu tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.
- (3) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- (4) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - 4.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 4.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
 - 4.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu **mortar pentru asanare**, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
 - 4.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - 4.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
 - 4.6. La zugrăvirea subasmentului se va ține seama de ansamblul întregii fațade.
- (5) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de placări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (6) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/repărare a finisajelor existente la nivelul subasmentelor.
- (7) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu subasmentele, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea lor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- (9) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj).

- (10) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
- (11) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor cu grad redus de protecție pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- (12) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (13) La construcțiile cu grad redus de protecție se admit recompartimentări pentru funcțiuni noi, cu respectarea alin. următor.
- (14) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
- (15) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (16) Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- (17) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
- (18) Pentru clădirile cu grad redus de protecție în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (19) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub

tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

- (20) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.4.3.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (21) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (22) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (23) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (24) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (25) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (26) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (27) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (28) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj
- (29) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment, cu excepția construcțiilor din perioada modernă, cu infrastructură de beton
- (30) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (31) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul subasmentului, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau specializat.

- (32) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor în stil istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- (33) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor în stil istoric dacă în acest fel se alterează semnificativ calitatea spațiului interior (deteriorarea decorației etc) și se afectează ”respirația” zidăriei.
- (34) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice zonei.
- (35) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (36) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- (37) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (38) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.4.3.3 PLANUL FAȚADEI – REGISTRELE PARTER, PRIMUL ETAJ, NIVEL CURENT

Fațadele reprezintă planurile ce închid spațiul interior și realizează interfața spațiului privat cu spațiul public. Pentru a ajuta cât mai bine compoziția volumetrică, din punct de vedere compozițional, fațadele sunt împărțite în module denumite registre orizontale (ce reprezintă nivelele clădirii) și registre verticale (ce reprezintă diferite componente compoziționale ale volumetriei de exemplu colțul clădirii marcat cu un turn, marcarea prin decroșuri și/sau balcoane a segmentului central cu intrarea în clădire).

III.9.4.3.3.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Planul fațadelor construcțiilor cu grad redus de protecție sunt în general finisate cu tencuieli lise sau cu bosaje, și apareiaje
- (2) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor încadrate la grad mediu de protecție, inclusiv reparații curente.
- (3) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- (4) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/ restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/ inițiale și de registrele fațadelor.
 - 4.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 4.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare și, după caz, pentru extinderi, vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
 - 4.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din

perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.

4.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.

4.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

4.6. La zugrăvelile aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade, de la soclu până la streășină și pe toată lungimea.

- (5) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.
- (6) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (7) Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general.
- (8) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj)
- (9) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente, cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor. Nu se va afecta mărimea suprafeței vitrate.

PARTERUL (PARTERUL CU MEZANIN)

- (10) Se va menține aspectul exterior al parterelor după specificul funcțiilor actuale:
 - partere pentru activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
 - partere ale instituțiilor publice
 - partere pentru locuire
- (11) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul parterelor din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociației de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (12) Se admit recompartimentări, indiferent de funcțiune. Această prevedere se referă și la compartimentările verticale cu nivele intermediare de tip mezanin, exprimate și la nivelul fațadei prin (supantele nu intră la această categorie)

- (13) Se vor menține și proteja elementele valoroase de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.
- (14) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (15) Pentru clădirile clasate cu grad redus de protecție în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea, de regulă, a compartimentărilor interioare inițiale.
- (16) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (17) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT

- (18) Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:
- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
 - instituțiilor publice
 - locuire
- (19) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (20) La construcțiile cu grad redus de protecție se admit recompartimentările interioare la nivele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.
- (21) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior valoros, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului

respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

- (22) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (23) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative
- (24) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.4.3.3.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (25) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (26) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (27) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (28) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (29) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (30) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (31) Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase. Pardoselile și feroneria cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, nu se vor finisa cu alte tipuri de pardoseală decât cea originală. Afectarea pardoselii originale impune refacerea în manieră identică a pardoselilor. Tâmplăriile originale ale loggiilor și bovindourilor închise vor fi menținute și restaurate. Nu se admite termoizolarea suplimentară nici la exterior nici la interior.

- (32) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (33) Se interzic reparațiile la tencuieli existente pe bază de var cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- (34) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (35) Se interzice montarea pe fațade a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
- (36) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- (37) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.
- (38) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Zonei Centrale a municipiului Zalău.
- (39) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (40) Se interzice afectarea fațadelor prin acțiuni fizice: spargere.
- (41) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale, pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (42) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.4.4 CURȚI

Curțile amenajate ale construcțiilor încadrate cu grad meniu de protecție fac parte integrantă din arhitectura construcțiilor, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit.

Curțile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje și cursivele exterioare de distribuție, formează un ansamblu caracteristic și vor fi păstrate ca atare.

Curțile exterioare oferă degajarea de care are nevoie construcția pentru a fi percepută.

III.9.4.4.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (1) Curțile existente ale construcțiilor cu grad redus de protecție vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.

- (2) Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, accesul în incintă pietonal și carosabil, accesul pompierilor în caz de incendiu, parcaje necesare potrivit prezentului RLU_{ZCP}. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.
- (3) Intervențiile asupra configurației curților cu valoare ambientală vor ține cont de aspectul inițial al acestora.
- (4) se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare

PAVAJE

- (5) se vor elimina suprafețele betonate/ asfaltate din curțile interioare
- (6) pentru curți (în primul rând pentru cele interioare) se vor utiliza pavae din calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;
- (7) pentru suprafețele pavate se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise iar înainte de scurgere se vor monta, după caz, deznisipatoare și separatoare de produse petroliere
- (8) se vor reduce la minimum necesar suprafețele betonate/ asfaltate din curțile exterioare iar acolo unde sistemul constructiv nu a prevăzut hidroizolarea orizontală/ verticală a construcției zona adiacentă construcției va fi pavată similar alin.(25)

SPAȚII VERZI AMENAJATE

- (9) Plantațiile existente de arbori se vor menține.
- (10) Acolo unde este posibil, se vor amplifica suprafețele de spații verzi pentru a corespunde cerințelor prezentului RLU, potrivit destinației construcției.

ACOPERIRE

- (11) Curțile interioare ce primesc o utilizare deschisă publicului pot fi acoperite (tip galerii de sticlă) cu respectarea celorlalți parametri stabiliți prin RLU

IMPREJMUIRE

- (12) Împrejmuirile construcțiilor cu valoare ambientală fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi restaurate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feroneria, porțile de acces.
- (13) În cazul în care se dorește realizarea unei împrejmuii noi în afară de cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii.
- (14) Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi, cu condiția să nu se afecțeze vizibilitatea asupra construcțiilor cu valoare ambientală.

III.9.4.4.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (15) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor cu valoare ambientală.
- (16) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor cu valoare ambientală.

- (17) Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- (18) Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje.
- (19) Se interzice schimbarea împrejuririlor construcțiilor cu valoare ambientală, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă împrejuririle opace în împrejuriri transparente sau invers.
- (20) Se interzic plăcile din polycarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

III.9.5 REGULI PENTRU CONSTRUCȚII NOI ȘI CONSTRUCȚII EXISTENTE FĂRĂ GRAD DE PROTECȚIE

III.9.5.1 CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Compoziția volumetrică și aspectul general al zonelor componente ale ZCP1 trebuie să existe continuu de aceea prin prezentul RLU se prevăd, pentru conformarea construcțiilor cu grad redus de protecție, intervențiile menționate mai jos.
- (2) Lucrări specifice clădirilor de valoare culturală mică constau în păstrarea caracteristicilor sau-și elementelor cu valoare arhitecturală într-o lucrare caracterizată prin modificarea volumetriei sau a ocupării terenului și a substanței arhitecturale, inclusiv a fațadelor.
- (3) În această tipologie de intervenție se poate ajunge la procente importante de construcție nouă doar în baza unui studiu de fundamentare realizat de un specialist atestat MC, cu păstrarea însă a poziției construcției și a relației sale cu parcela și domeniul public.
- (4) Modificarea POT, CUT și Hc existent la construcția principală poate fi semnificativă în acest tip de intervenție respectând însă reglementările urbanistice și specificul și caracterul zonei.

III.9.5.1.1 INTERVENȚII ADMISE

- (5) Se admit lucrări de conservare a construcțiilor existente încadrate cu grad redus de protecție, pentru păstrarea și ameliorarea funcționalității.

III.9.5.1.2 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (6) Se admit consolidarea și reparațiile capitale la părțile componente ale construcțiilor existente.
- (7) Se admit modificări ale conformării construcțiilor existente prin:
 - 15.1. intervenții de etajare și/sau mansardare
 - 15.2. intervenții de extindere,
 - 15.3. intervenții asupra fațadelor clădirii existente, realizate în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural și destinația construcțiilor
 - 15.4. desființare parțială a construcțiilor
- (16) Intervențiile menționate la alin.(5) se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei de amplasare.

- (17) Se admit lucrări de desființare a anexelor sau părților de construcție sau a amenajărilor cu condiția a fi probate ca lipsite de valoare și avizate în consecință
- (18) Urmare lucrărilor menționate la alin.(5) și (7) clădirile și spațiile amenajate trebuie să mențină sau să dobândească principalele caracteristici care individualizează zona de amplasare – UTR (în privința volumetriei, amplasării în interiorul parcelei, indicatorilor etc) .

III.9.5.1.3 INTERVENȚII INTERZISE

- (19) Desființarea integrală a construcțiilor încadrate cu grad redus de protecție este interzisă prin prezentul regulament
- (20) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice pentru intervenții

III.9.5.2 ACOPERIȘ

III.9.5.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (25) Se admit consolidări/înlocuiri ale elementelor constructive existente la nivelul acoperișului în sensul conservării și restaurării, la:
- planșee
 - șarpantă
 - sistemul de învelitoare
 - coșuri de fum
 - aerisiri instalații
- (26) Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite, de regulă, în mod tradițional: coșuri de fum, atice, parapetei ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor.
- (27) Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi. Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului. Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană fâlfuită, solz cositorită), ardezie. Părțile de acoperiș ce pot avea învelitoare: planul acoperișului, lucarne, turnuri. Înlocuirea învelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare de material. În funcție de proporția dintre suprafața materialului inițial și completările cu material nou cu aspect identic, completările se vor face astfel încât să nu fie vizibile și se vor monta pe acoperiș în suprafețe unitare (ascunse după elemente constructive, pe pantele dinspre curte a acoperișurilor).
- (28) Se vor respecta detaliile valoroase de tinichigerie ale acoperișurilor.
- (29) Sistemele existente de evacuare ape meteorice (jgheaburi și burlane) vor fi reparate sau, după caz, înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gargui, vazoane, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcrimare. Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor), fără deteriorarea decorațiilor. Burlanele vor fi racordate la sistemul de canalizare pluvială.

- (30) Elementele de protecție, siguranță și decor cu valoare ambientală (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale.
- (31) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public
- (32) Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- (33) Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public.
- (34) În cazul nivelelor noi (etajări/mansardări noi) se admit următoarele tipuri de intervenții:
- 34.1. Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
- 34.2. Prin adăugarea de nivele noi, în funcție de abordarea arhitecturală a compoziției volumetrice în raport cu fațadele existente ale clădirii, se vor restaura părțile existente de construcție.
- 34.3. Nivelele noi pot fi tratate cu materiale similare cu cele tradiționale, cu condiția ca între părțile noi și cele existente ale clădirii să existe articulare volumetrică.
- 34.4. Este permisă adăugarea de nivele noi prin desființarea șarpantelor existente, cu condiția respectării conformării clădirii existente la aspectul general al zonei.
- 34.5. Sunt permise elemente constructive noi:
- i. planșee noi
 - ii. elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - iii. scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - iv. pereți de compartimentare
- Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
- 34.6. Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
- 34.7. Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția păstrării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
- 34.8. Este permisă desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: atice, parapetei ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor. De-asemenea, nu se vor afecta elementele valoroase de decorație interioară.
- 34.9. Este permisă realizarea teraselor noi, inclusiv prin desfacerea unor părți din planul acoperișului existent. Terasese noi pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
- 34.10. Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:

- i. pentru acoperiș terasă:
 1. membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 2. materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - ii. pentru acoperiș cu șarpantă:
 1. țiglă ceramică solz sau profilată
 2. materiale metalice (zinc, cupru, aluminiu în forma tablă plană fălțuită sau solzi cositoriți)
 3. piatră naturală
 4. sticlă, policarbonat compact
- 34.11. Amplasarea jgheburilor și burlanelor la nivelele noi trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor).
- 34.12. Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie compatibile cu cele existente.
- 34.13. Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public
- 34.14. Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- 34.15. Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- (35) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile noi sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:
- țiglă ceramică arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc, cupru și aluminiu
 - membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile
 - materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală,
 - similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural
 - fier forjat
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - inox
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- (36) În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor.

III.9.5.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (37) Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative valoroase ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- (38) Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor cu grad redus de protecție.
- (39) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acesteia nu se realizează nici o intervenție nouă.
- (40) Se interzic intervenții care creează pastişe arhitecturale sau imitații de stiluri

istorice

- (41) În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
- 41.1. se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - 41.2. se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - 41.3. se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- (42) În cazul nivelelor noi (etajări și/sau mansardări noi):
- 42.1. se interzice etajarea și/sau mansardarea clădirilor existente cu materiale similare celor tradiționale, dacă nu se asigură articularea volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- (43) Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, plăci de azbociment, plăci de fibră de sticlă, PVC
- (44) Se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare.
- (45) Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe acoperișuri șarpantă și în locuri vizibile.
- (46) Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile.
- (47) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.
- (48) Este interzisă afectarea elementelor de decorație interioară ca urmare a lucrărilor la acoperiș

III.9.5.3 FAȚADE

Prin rolul lor funcțional, toate fațadele au aceleași elemente componente: goluri pentru ferestre, porți, vitrine și plinul pereților. Modul de așezare a acestor elemente, a materialelor utilizate, ornamentele care pot să le însoțească formează sintaxa de exprimare a timpurilor când acestea au fost realizate și deci un exponent al acestora. Fațadele unei clădiri sunt cele care determină modul de percepție al privitorului asupra funcțiunii adăpostite în clădire.

III.9.5.3.1 SOCLURILE ȘI SUBSOLURILE/ DEMISOLURILE

Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

III.9.5.3.1.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (40) Soclurile construcțiilor cu grad redus de protecție au următoarele finisaje:
- similipiatră
 - cărămidă de klinker
 - cărămidă plină

- tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- (41) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.
- (42) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- (43) Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațade vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/ inițiale și de registrele fațadelor.
- 43.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
- 43.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
- 43.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu **mortar pentru asanare**, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
- 43.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
- 43.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
- 43.6. La zugrăvirea soclurilor se va ține seama de ansamblul întregii fațade.
- (44) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăcări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (45) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.
- (46) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (47) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu subsolul, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- (48) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj)

- (49) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
- (50) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor cu valoare ambientală pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- (51) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (52) Se admit recompartimentări ale subsolurilor și demisolurilor, indiferent de funcțiunea acestora.
- (53) Se vor menține și proteja elementele valoroase de finisaj interior. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv, de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuiele, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
- (54) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (55) Se admit și se recomandă lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- (56) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
- (57) Pentru cu valoare ambientală în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (58) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la

standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația²³ spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare, cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

- (59) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.5.3.1.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (60) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (61) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (62) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (63) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (64) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (65) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (66) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (67) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj

²³ Mărimea, proporția

- (68) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment, cu excepția construcțiilor din perioada modernă, cu infrastructură de beton
- (69) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (70) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau specializat.
- (71) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem. Sunt exceptate de la această regulă blocurile.
- (72) Se interzice aplicarea termoizolației la interiorul construcțiilor realizate în stil istoric, asupra cărora se interzice și aplicarea termosistemului la exterior. Se admite ca blocurile să fie termoizolate la exterior, pe toată suprafața fațadelor.
- (73) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice ZCP1.
- (74) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (75) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea
- (76) trotuarelor.
- (77) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior. Prin excepție de la regulă, blocurile pot fi incluse într-un proces de refacere a aspectului exterior al fațadelor în concordanță cu aspectul inițial al acestora.
- (78) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.5.3.2 SUBASMENTELE

Subasmentele formează registrul inferior al clădirilor, cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate). Față de socluri, care au o înălțime relativ redusă, subasmentele cuprind registrele demisolurilor înalte sau a parterelor înalte și au funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

Subasmentele au finisajele soclurilor și în plus tencuielile dure pot forma asize, bosaje și apareiaje puternice.

III.9.5.3.2.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (39) Subasmentele construcțiilor cu grad mare de protecție sunt în general finisate cu tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- (40) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.
- (41) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.

- (42) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
- 42.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
- 42.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
- 42.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu **mortar pentru asanare**, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
- 42.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
- 42.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
- 42.6. La zugrăvirea subasmentului se va ține seama de ansamblul întregii fațade.
- (43) Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăcări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- (44) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul subasmentelor.
- (45) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (46) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu subasmentele, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea lor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- (47) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj).
- (48) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.

- (49) Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor cu grad redus de protecție pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea acceselor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
- (50) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (51) La construcțiile cu grad redus de protecție se admit reconfigurări pentru funcțiuni noi, cu respectarea alin. următor.
- (52) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
- (53) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (54) Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- (55) Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
- (56) Pentru clădirile cu grad redus de protecție în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
- (57) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (58) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul reconfigurărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale,

corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.5.3.2.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (59) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (60) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (61) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (62) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (63) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (64) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (65) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- (66) Soclurile clădirilor vechi, care nu au hidroizolație verticală și orizontală nu se acoperă niciodată cu materiale având o impermeabilitate mai mare decât zidăria suport. Excepție face cazul în care se păstrează un strat de aer ventilat între zidărie și placaj
- (67) Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment, cu excepția construcțiilor din perioada modernă, cu infrastructură de beton
- (68) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (69) Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul subasmentului, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau specializat.
- (70) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor construcțiilor în stil istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.

- (71) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor în stil istoric dacă în acest fel se alterează semnificativ calitatea spațiului interior (deteriorarea decorației etc) și se afectează ”respirația” zidăriei.
- (72) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice zonei.
- (73) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (74) Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- (75) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (76) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.5.3.3 PLANUL FAȚADEI – REGISTRELE PARTER, PRIMUL ETAJ, NIVEL CURENT

Fațadele reprezintă planurile ce închid spațiul interior și realizează interfața spațiului privat cu spațiul public. Pentru a ajuta cât mai bine compoziția volumetrică, din punct de vedere compozițional, fațadele sunt împărțite în module denumite registre orizontale (ce reprezintă nivelele clădirii) și registre verticale (ce reprezintă diferite componente compoziționale ale volumetriei de exemplu colțul clădirii marcat cu un turn, marcarea prin decroșuri și/sau balcoane a segmentului central cu intrarea în clădire).

III.9.5.3.3.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (43) Planul fațadelor construcțiilor cu grad redus de protecție sunt în general finisate cu tencuieli lise sau cu bosaje, și apareiaje
- (44) Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor construcțiilor încadrate la grad mediu de protecție, inclusiv reparații curente.
- (45) Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- (46) Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/ inițiale și de registrele fațadelor.
 - 46.1. Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - 46.2. Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare și, după caz, pentru extinderi, vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
 - 46.3. Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var. Prin excepție, la construcțiile din perioada modernă, cu infrastructura de beton se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
 - 46.4. Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.

- 46.5. Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel tradiționale (gama de crem – ocru – gri) sau moderne, funcție de caracteristicile UTR-urilor, cu tonalități care prin refracție/ reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
- 46.6. La zugrăvelile aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade, de la soclu până la streășină și pe toată lungimea.
- (47) Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.
- (48) Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
- (49) Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general.
- (50) Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli la capitolul Accesorii.
- (51) Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente, cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor. Nu se va afecta mărimea suprafeței vitrate.

PARTERUL (PARTERUL CU MEZANIN)

- (52) Se va menține aspectul exterior al parterelor după specificul funcțiunilor actuale:
- partere pentru activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
 - partere ale instituțiilor publice
 - partere pentru locuire
- (53) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul parterelor din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociației de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (54) Se admit recompartimentări, indiferent de funcțiune. Această prevedere se referă și la compartimentările verticale cu nivele intermediare de tip mezanin, exprimate și la nivelul fațadei prin (supantele nu intră la această categorie)
- (55) Se vor menține și proteja elementele valoroase de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi,

zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

- (56) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (57) Pentru clădirile clasate cu grad redus de protecție în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea, de regulă, a compartimentărilor interioare inițiale.
- (58) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
- (59) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT

- (60) Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:
- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
 - instituțiilor publice
 - locuire
- (61) Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesele existente la spațiul respectiv. Accesele care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- (62) La construcțiile cu grad redus de protecție se admit recompartimentările interioare la nivele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.
- (63) Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior valoros, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorese, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

- (64) Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, se admit și tehnici nereversibile cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele originale valoroase, inclusiv pardoseli valoroase. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi pentru consolidări și asanări.
- (65) În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative
- (66) În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

III.9.5.3.3.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (67) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (68) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- (69) Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- (70) Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.
- (71) Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare accese și/sau vitrine fixe.
- (72) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- (73) Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase. Pardoselile și feroneria cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, nu se vor finisa cu alte tipuri de pardoseală decât cea originală. Afectarea pardoselii originale impune refacerea în manieră identică a pardoselilor. Tâmplăriile originale ale loggiilor și bovindourilor închise vor fi menținute și restaurate. Nu se admite termoizolarea suplimentară nici la exterior nici la interior.
- (74) Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale

construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

- (75) Se interzic reparațiile la tencuieli existente pe bază de var cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- (76) Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- (77) Se interzice montarea pe fațade a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
- (78) Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- (79) Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.
- (80) Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Zonei Centrale a municipiului Zalău.
- (81) Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- (82) Se interzice afectarea fațadelor prin acțiuni fizice: spargere.
- (83) Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale, pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- (84) Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

III.9.5.4 CURȚI

Curțile amenajate ale construcțiilor încadrate cu grad mediu de protecție fac parte integrantă din arhitectura construcțiilor, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit.

Curțile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje și cursivele exterioare de distribuție, formează un ansamblu caracteristic și vor fi păstrate ca atare.

Curțile exterioare oferă degajarea de care are nevoie construcția pentru a fi percepută.

III.9.5.4.1 INTERVENȚII ADMISE CU CONDIȚII

- (21) Curțile existente ale construcțiilor cu grad redus de protecție vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- (22) Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, accesul în incintă pietonal și carosabil, accesul pompierilor în caz de incendiu, parcaje necesare potrivit prezentului RLU_{ZCP}. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, precum și

de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.

- (23) Intervențiile asupra configurației curților cu valoare ambientală vor ține cont de aspectul inițial al acestora.
- (24) se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare

PAVAJE

- (25) se vor elimina suprafețele betonate/ asfaltate din curțile interioare
- (26) pentru curți (în primul rând pentru cele interioare) se vor utiliza pavaje din calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;
- (27) pentru suprafețele pavate se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise iar înainte de scurgere se vor monta, după caz, deznisipatoare și separatoare de produse petroliere
- (28) se vor reduce la minimum necesar suprafețele betonate/ asfaltate din curțile exterioare iar acolo unde sistemul constructiv nu a prevăzut hidroizolarea orizontală/ verticală a construcției zona adiacentă construcției va fi pavată similar alin.(25)

SPAȚII VERZI AMENAJATE

- (29) Plantațiile existente de arbori se vor menține.
- (30) Acolo unde este posibil, se vor amplifica suprafețele de spații verzi pentru a corespunde cerințelor prezentului RLU, potrivit destinației construcției.

ACOPERIRE

- (31) Curțile interioare ce primesc o utilizare deschisă publicului pot fi acoperite (tip galerii de sticlă) cu respectarea celorlalți parametri stabiliți prin RLU

IMPREJMUIRE

- (32) Împrejmuirile construcțiilor cu valoare ambientală fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi restaurate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feroneria, porțile de acces.
- (33) În cazul în care se dorește realizarea unei împrejmuiți noi în afară de cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii.
- (34) Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi, cu condiția să nu se afecteze vizibilitatea asupra construcțiilor cu valoare ambientală.

III.9.5.4.2 INTERVENȚII INTERZISE

- (35) Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor cu valoare ambientală.
- (36) Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor cu valoare ambientală.
- (37) Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- (38) Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje.

- (39) Se interzice schimbarea împrejuririlor construcțiilor cu valoare ambientală, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă împrejuririle opace în împrejuriri transparente sau invers.
- (40) Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

III.9.6 FERESTRE ȘI UȘI

- **Ferestrele și ușile sunt elemente de tâmplărie esențiale** atât pentru funcționalitatea clădirilor (iluminat și ventilare naturale), cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor.

Ferestrele și ușile construcțiilor monumente istorice sau cu valoare ambientală realizate în stil arhitectural istoric

- Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii). În funcție de poziția ferestrelor și ușilor în cadrul construcțiilor (la interior sau exterior), de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige. Ferestrele și ușile balcoanelor se pot găsi și în varianta cu rolete amplasate în lăcașuri din lemn încastrate în perete, vizitabile din interior, de regulă fac parte din căptușelile din lemn ce puteau cuprinde inclusiv parapetul ferestrelor respective.
- Este obligatorie repararea tâmplăriilor existente atât la interior cât și la exterior (din lemn sau metalice), respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feronerie accesorii de închidere, materialele originale ale pervazelor interioare și exterioare (lemn/lemn sau zidărie protejată cu tablă din zinc/marmură, granit, în funcție de caz) și accesorii pentru jardiniere. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.
- Este permisă înlocuirea tâmplăriilor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate din lemn masiv. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj și a poziției inițiale în cadrul golului.
- Este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate a geamurilor și ușilor.
- Sticla va fi obligatoriu clară. La clădirile monument cu sticlă/cristal serigrafiat se va reconstitui tipologia originală a acesteia.
- Vitraliile exterioare și interioare vor fi restaurate în funcție de tipologia acestora, cu tehnologia specifică restaurării de vitralii.
- Tâmplăriile din lemn masiv vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

Ferestrele și ușile construcțiilor cu valoare ambientală de tip bloc

- Indiferent de materialul original al tâmplăriilor ușilor și ferestrelor, se admite înlocuirea acestora cu condiția ca noile tâmplării și accesorii să aibă aceleași dimensiuni, forme, materiale și culori.

- Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, PVC, aluminiu, corelat cu aspectul general al construcției.
- Montajul tâmplărilor ferestrelor și ușilor vor respecta poziția inițială în cadrul golurilor.
- Se admite adăgarea de sisteme noi privind umbrirea, plasele de insecte fixe sau mobile, cu condiția ca aceste sisteme să fie integrate la toate nivelurile, în mod unitar.
- Ferestrele vor obligatoriu prevăzute cu pervaze alese în funcție de tipul de tâmplărie: PVC, piatră naturală, tablă de zinc, aluminiu.

Obligații ale proprietarilor:

- Proprietarii construcțiilor monumente istorice și ai construcțiilor cu valoare ambientală realizate în stil istoric sunt obligați să aducă tâmplăriile la forma inițială, în cazul în care parte din acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile tâmplărilor originale, sau au fost adăugate sisteme neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor: rolete, obloane, parasolare, copertine, grilaje antiefracție, plase împotriva insectelor, jardiniere, etc..
- Proprietarii construcțiilor cu valoare ambientală de tip bloc sunt obligați să facă intervențiile asupra tâmplăriilor astfel încât acestea să fie unitare.

Intervenții interzise:

Ferestrele și ușile construcțiilor monumente istorice sau cu valoare ambientală realizate în stil arhitectural istoric

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- Se interzice înlocuirea parțială sau totală a tâmplăriilor originale cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă pentru tâmplăriile ferestrelor și ușilor exterioare și interioare, pentru căptușelile acestora și sistemele de umbrire originale: rolete, obloane.
- Se interzic materialele tâmplăriilor executate din PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.
- Se interzice înlocuirea pervazelor interioare și exterioare originale cu altele realizate din materiale neconforme.
- Se interzice adăgarea altor funcții de deschidere pentru ferestrele și ușile istorice, lucrări ce implică schimbarea detaliilor originale (de exemplu transformarea ferestrei cu închidere batantă în deschidere oscilobatantă).
- Se interzice adăgarea sistemelor de umbrire (roletes, obloane, parasolare, copertine) la ferestrele și ușile care inițial nu erau prevăzute cu astfel de sisteme, indiferent de funcțiunea spațiului interior.
- Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.

- Se interzice montarea suporturilor de orice tip pentru jardiniere la nivelul ferestrelor și balcoanelor, dacă inițial clădirea nu avea accesoriile necesare.
- Se interzice adăugarea plaselor de protecție împotriva insectelor cu rame fixe și vizibile. Acestea se pot realiza în cadrul tâmplăriilor astfel încât să fie mobile cu detalii de prindere ascunse.
- Se interzice lipirea oricărui anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Ferestrele și ușile construcțiilor cu valoare ambientală de tip bloc

- Se interzice înlocuirea parțială a tâmplăriilor fără a se ține cont de o compoziție unitară asupra fațadei în sensul intervențiilor admise cu condiții descrise mai sus. Această prevedere este valabilă pentru tâmplăriile ferestrelor și ușilor exterioare și interioare.
- Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- Se interzice montarea suporturilor de orice tip pentru jardiniere la nivelul ferestrelor și balcoanelor, fără asigurarea acestora cu elemente de siguranță.
- Se interzice lipirea oricărui anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

III.9.7 VITRINE

- **Vitrinele sunt elemente de tâmplărie esențiale** atât pentru funcționalitatea clădirilor (iluminat și ventilare naturale, accesul direct la spațiul comercial și de servicii, spații de expunere), cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor.

Vitrinele construcțiilor monumente istorice sau cu valoare mare, realizate în stil arhitectural istoric

- Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv. Vitrinele se găsesc amplasate la parterul construcțiilor și, în unele cazuri, la mezanin. În funcție de poziția vitrinelor în cadrul construcțiilor (la interior sau exterior), de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier, ornamente din bronz) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige. Vitrinele se pot găsi și în varianta cu rolete și grilaje amplasate în lăcașuri din lemn încastrate în perete, vizitabile din interior, de regulă fac parte din căptușelile din lemn ce realizează un ancadrament al vitrinei. De-asemenea în zona Bd. Revoluției au existat vitrine istorice cu sisteme de umbrire încorporate: parasolare textile ce vor fi refăcute, cu respectarea regulilor actuale pentru parasolare.
- Este obligatorie repararea vitrinelor existente atât la interior cât și la exterior, respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feroneria accesoriilor de închidere și materialele originale ale pervazelor interioare și exterioare (lemn/lemn sau zidărie protejată cu tablă din zinc/marmură, granit, în funcție de caz). În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.
- Este permisă înlocuirea tâmplăriilor vitrinelor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate din lemn masiv. Montarea acestora

se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj și a poziției inițiale în cadrul golului.

- Este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate a vitrinelor.
-
- Sticla va fi obligatoriu clară. La clădirile monument cu sticlă/cristal serigrafiat se va reconstitui tipologia originală a acesteia.
- Tâmplăriile din lemn vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.
- Este permisă amplasarea grilajelor mobile antiefracție la interiorul vitrinei. Acestea vor fi realizate din zale care să permită vederea directă în spațiul comercial.
- Scările de acces inițiale vor fi restaurate sau înlocuite cu altele identice ca formă și material, în funcție de diferența de înălțime actuală între cota de trotuar și cea de acces în spațiul comercial sau de servicii.

Vitrinele construcțiilor de tip bloc

- Indiferent de materialul original al vitrinelor, se admite înlocuirea acestora cu condiția ca noile tâmplării și accesorii să aibă aceleași dimensiuni, forme, materiale și culori. Vitrinele spațiilor comerciale vor ține cont de tâmplăriile întregii fațade.
- Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, PVC, aluminiu, corelat cu aspectul general al construcției.
- Montajul vitrinelor va respecta poziția inițială în cadrul golurilor.
- Se admite adăgarea de sisteme noi privind umbrirea cu prasolare textile cu respectarea regulilor actuale pentru parasolare.
- Sticla va fi obligatoriu clară.
- Este permisă amplasarea grilajelor mobile antiefracție la interiorul vitrinei. Acestea vor fi realizate din zale care să permită vederea directă în spațiul comercial.
- Scările de acces inițiale vor fi restaurate sau înlocuite cu altele identice ca formă și material la toate vitrinele aferente blocului, în funcție de diferența de înălțime actuală între cota de trotuar și cea de acces în spațiul comercial sau de servicii.
- Vitrinele trebuie să exprime în mod discret specificul activității comerciale, de aceea este obligatorie realizarea unei amenajări profesionale de vitrină ca parte a conceptului de branding, indiferent de natura produsului comercializat.
- Iluminarea vitrinelor va fi discretă, cu iluminare globală difuză și accente pe anumite produse. Se pot folosi diverse temperaturi de culoare a luminii, în funcție de tehnologia de iluminare, însă nuanțele de culori vor fi la rândul lor discrete și difuze, fără emisie intermitentă.
- Amenajările de vitrină vor fi supuse procedurii de autorizare directă, cu avizul DJC Sălaj
- Corelat cu amenajarea vitrinelor, spațiile care se amenajează pentru funcțiuni comerciale expositive (inclusiv cele pentru alimentație publică) se supun procedurii de autorizare directă.
- Proprietarii construcțiilor monumente istorice și ai construcțiilor cu valoare ambientală realizate în stil istoric sunt obligați să aducă vitrinele la forma inițială, în cazul în care parte din acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu

respectă detaliile tâmplărilor originale, sau au fost adăugate sisteme neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor: rolete, obloane, parasolare, copertine, grilaje antiefracție, plase împotriva insectelor, jardiniere, etc.

Intervenții interzise:

Vitrinele construcțiilor monumente istorice sau cu valoare ambientală realizate în stil arhitectural istoric

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- Se interzice înlocuirea parțială sau totală a tâmplărilor originale ale vitrinelor cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă și pentru căptușelile acestora și sistemele de umbrire sau antiefracție originale: parasolare, jaluzele, etc.
- Se interzic materialele tâmplărilor pentru vitrine executate din PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.
- Se interzice înlocuirea pervazelor interioare și exterioare originale cu altele realizate din materiale neconforme.
- Se interzice adăgarea sistemelor de umbrire altele decât parasolare din material textil, cu respectarea prevederilor speciale pentru acestea.
- Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- Se interzice montarea suporturilor de orice tip pentru jardiniere la nivelul vitrinelor, dacă inițial clădirea nu avea accesoriile necesare.
- Se interzice lipirea oricăror anunțuri/reclame/forme de publicitate pe sticla vitrinelor, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Vitrinele construcțiilor cu valoare ambientală de tip bloc

- Se interzice înlocuirea parțială a vitrinelor fără a se ține cont de o compoziție unitară asupra fațadei în sensul intervențiilor admise cu condiții descrise mai sus.
- Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- Se interzice montarea suporturilor de orice tip pentru jardiniere la nivelul vitrinelor.
- Se interzice lipirea oricăror anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

III.9.8 PORȚI ȘI GANGURI

- **Porțile sunt elemente de tâmplărie esențiale** atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la

vitrării). În funcție de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige.

- Este obligatorie repararea porților existente atât la fațadele de la stradă, cât și cele care sunt montate la fațadele din curți, indiferent de nivel, respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feroneria accesoriiilor de închidere, materialele originale. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.
- Este permisă înlocuirea tâmplăriilor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate cu specificul materialului original. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj (inclusiv praguri) și a poziției inițiale în cadrul golului.
- Este permisă montarea cutiilor poștale la interiorul porților, cu orificiul înspre stradă. Montajul va respecta compoziția porților.
- La porțile care au suprafață vitrată este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate.
- Sticla va fi obligatoriu clară. La clădirile monument cu sticlă/cristal serigrafat se va reconstitui tipologia originală a acesteia.
- Vitraliile exterioare și interioare vor fi restaurate în funcție de tipologia acestora, cu tehnologia specifică restaurării de vitralii.
- Porțile din lemn masiv vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale
- Proprietarii construcțiilor monumente istorice sunt obligați să aducă porțile la forma inițială, în cazul în care acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile originale, sau au fost adăugate elemente neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor.
- Odată cu restaurarea sau reconstituirea porților, proprietarii sunt obligați să restaureze și gangurile de acces (porțile uscate) și spațiile comune ce se află în directă legătură cu acestea.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- Se interzice înlocuirea parțială sau totală a porților originale cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă pentru porțile amplasate la fațadele de la stradă și pentru cele amplasate în curți, la orice nivel al clădirii (case de scară) și pentru căptușelile acestora.
- Se interzic partișele arhitecturale ale porților.
- Se interzic alte materiale ca: PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.
- Se interzice lipirea oricăror anunțuri/reclame/forme de publicitate pe porți, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

III.9.9 FERONERIE ȘI TINICHIGERIE DECORATIVĂ

- **Feroneria și tinichigieria decorativă sunt esențiale** atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este metalul- oțel, fier forjat, în funcție de tipul de element: decorațiuni, grilaje, balustrade, căptușeli pentru diferite părți ale construcțiilor (console de susținere balcoane).
- Este obligatorie repararea feronerie și tinichigieriei decorative existente la toate părțile de construcții la care erau prevăzute. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură. Prevederile se referă atât la exteriorul construcției, cât și la interior (de exemplu balustrade case de scară)
- Este permisă înlocuirea elementelor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate cu specificul materialului original. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj.
- Feroneria și tinichigieria decorativă vor fi tratate împotriva ruginii, folosind lacuri pe bază de email sau transparente. Fierul forjat bine prelucrat și întreținut poate fi lăsat aparent. Vopselele pe bază de email vor avea culori armonizate fațadelor
- Proprietarii construcțiilor monumente istorice sunt obligați să aducă feroneria și tinichigieria decorativă la forma inițială, în cazul în care acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile originale, sau au fost adăugate elemente neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- Se interzice înlocuirea parțială sau totală a feroneriei și tinichigieriei decorative cu altele ce nu respectă forma, compoziția și materialele originale. Această prevedere este valabilă atât la exteriorul construcției, cât și la interior, la orice nivel al clădirii (case de scară, cursive, etc).
- Se interzic alte materiale care nu respectă materialul original.

III.10 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

III.10.1 PARCAJE

III.10.1.1 REGLEMENTARI GENERALE

- (1) Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabilă a municipiului. În acest scop se recomandă:
- realizarea de parcuri multietajate subterane sau supraterane
 - realizarea de parcuri ecologice
 - înglobarea de facilități pentru parcare bicicletelor

- (2) Parcajele subterane și supraterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafață, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte (PSP= 20%).
- (3) Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete în zona centrală.
- (4) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, care să reprezintă minim 4% din totalul locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri. Locurile de parcare destinate persoanelor cu handicap se vor amplasa la mai puțin de 50,0 m de întările principale în clădiri sau zonele de interes.
- (5) În **ansamblurile de locuințe colective** este interzisă amenajarea de garaje individuale (inclusiv baterii de garaje) pe domeniul public sau privat al municipiului. În ansamblurile de locuințe colective asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face:
- 5.1. în clădirea principală; variante: garaje colective la subsol/subsoluri sau subsol și parter sau pe terasă, garaje individuale la demisol sau parter);
 - 5.2. în parcaje colective amplasate în subteran sau în clădiri multietajate. În aceste cazuri terasa construcției se va amenaja ca spațiu verde/loc de joacă.
 - 5.3. în parcaje colective la sol în ansamblurile noi în care din proiectare se asigură conform normelor în afară de numărul de locuri de parcare și necesarul de spații verzi, locuri de joacă
- (6) În mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se va permite amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente.
- (7) În ansamblurile de locuințe colective în care există deja garaje individuale amenajate pe domeniul public sau privat al municipiului, Primăria va elabora un program de desființare a acestora și înlocuire cu una dintre soluțiile eficiente menționate mai sus.
- (8) Trecerea de la soluțiile existente descrise la alin.(6) și (7) la soluțiile eficiente descrise la alin.5.1 – 5.2. se va face pe termen scurt sau lung, funcție de creșterea parcului auto și acutizarea deficitului de locuri de parcare.
- (9) Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.
- (10) Aspectul exterior al parcajelor supraterane se vor înscrie înainte de toate în caracterul zonei , respectându-se caracteristicile zonei protejate.

III.10.1.1.1 ASIGURAREA PARCAJELOR PENTRU CONSTRUCȚII NOI

- (11) Pentru toate **construcțiile noi** amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (12) Fac excepție construcțiile noi amplasate cu acces din străzi și piețe pietonale la care soluționarea parcurii se va face în parcajele publice amenajate, adiacente zonei sau în parcaje private autorizate, situat la distanță de maxim 250 m de amplasament. În acest caz emiterea autorizației se va face pe baza acordului administratorului parcurii. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate alocă utilizatorului și intervalul orar. Numărul de locuri de

parcare alocat nu poate fi mai mic decât numărul de locuri de parcare necesar, calculat potrivit reglementărilor din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare

- (13) Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau, după caz, în clădiri separate multietajate.

III.10.1.1.2 ASIGURAREA PARCAJELOR PENTRU CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

- (14) Pentru construcțiile existente parcajele se asigură, după caz, în incinta proprie sau în parcaje publice/ private adiacente zonei, situate la distanță de maxim 250 m de amplasament, potrivit alineatelor următoare.
- (15) De regulă, în incinta **monumentelor** clasate/propuse spre clasare nu se asigură spații de parcare pentru vizitatori. Spațiile de parcare pentru locatari/ proprietari/ salariați se vor amenaja pe amplasamente libere din incintă, care nu interferează cu circuitul de vizitare și nu împietează asupra imaginii generale a monumentului, vizibilă din spațiul public.
- (16) Pentru construcțiile cu incintă proprie, altele decât cele de la alin.(13), locurile de parcare se vor asigura în incinta proprie, prin reamenajarea acesteia, cu respectarea tuturor reglementărilor prezentului RLU_{ZCP}.
- (17) Dacă în situațiile prevăzute la alin.(13) și (14), prin reamenajarea incintei, nu se obține numărul necesar de locuri de parcare conform destinației construcției (vezi punctul III.10.1.2), atunci se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare sau parcaje private/mixte.
- (18) În cazul în care, prin reconversia parțială sau totală a unor construcții existente sau prin mărirea suprafeței construite desfășurate a acestora, se creează un necesar sporit de locuri de parcare, acestea se vor asigura în lotul propriu.
- (19) Pentru construcțiile care nu dispun de incintă proprie (imobilele edificate în perioada socialistă de regulă) asigurarea locurilor de parcare se face în parcaje publice sau, după caz în parcaje private realizate în zonă.
- (20) Pentru construcțiile menționate la alin.17 reconversia sau extinderea care au ca rezultat creșterea necesarului de locuri de parcare se pot admite numai în urma studierii efectelor asupra zonei în cadrul unui PUZ. Acest PUZ poate stabili, după caz, obligativitatea pentru inițiator de a înființa parcaje publice/private sau de a cofinanța parcaje publice prevăzute a se realiza în zonă.
- (21) În toate cazurile în care acoperirea necesarului de locuri de parcare se face în afara incintei proprii este obligatoriu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

III.10.1.2 CERINTE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE ÎN ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI ZALĂU

- (22) Cerințele minime de parcare în relație cu utilizarea construcțiilor sunt prezentate, pentru construcții noi, extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente sunt prezentate în ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

III.10.1.3 PARCĂRI ECOLOGICE

Parcări ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicăte simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

Scopuri urmărite prin realizarea de parcări ecologice:

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluvială – reducerea necesarului de canalizare pluvială;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;
- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.

Avantajele parcărilor ecologice:

- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
- reducerea insulelor de căldură;
- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
- preluarea poluanților aerului de către coronament;
- reducerea scurgerilor de apă din precipitații.

III.10.1.3.1 TIPURI DE MATERIALE UTILIZATE LA REALIZAREA PARCĂRILOR ECOLOGICE

Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon. Pentru ZCP1 se recomandă utilizarea sistemului cu pavele montate distanțat.

Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusă).

Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu conținut ridicat de argilă. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale

Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care acționează ca un filtru.

III.10.2 SPAȚII VERZI

III.10.2.1 REGLEMENTARI GENERALE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției,

conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

- (2) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (3) În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.
- (4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.
- (5) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sălaj.
- (6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori²⁴, cu respectarea următoarelor condiții:
 - pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - arborii vor avea înălțimea minimă de **2,50 m**;
 - arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de **14,00 cm** (măsurată la un metru deasupra solului);
 - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare și între axul trunchiului și aliniamentul împrejmuirilor/clădirilor va fi de **1,50 m**.
- (7) Toate **parcajele** vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- (8) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (9) Spațiile verzi din incinte vor fi incluse obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

²⁴ Dacă prospectele propuse admit plantarea

- (10) **Procentul de spații verzi PSV** – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), notată Sv, și suprafața totală a parcelei, notată St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.).

$$PSV=100 \times Sv/St (\%).$$

- (11) **Procentul spațiilor plantate – PSP** – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre și *nu se suprapune niciunei construcții* (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.), notată Sp, și suprafața totală a parcelei, notată St.

$$PSP=100 \times Sp/St (\%).$$

- (12) Prin prezentul regulament se stabilește PSV minim caracteristic funcțiunilor și amplasamentelor (subzonelor funcționale, UTR-urilor).
- (13) Acolo unde este cazul, se specifică (explicit sau implicit) și PSP minim.
- (14) În cazul în care nu se specifică PSP minim, raportul $PSV/PSP \leq 2$.
- (15) Prin excepție, pentru îmbunătățirea microclimatului și confortului *în zone construite existente cu deficit de spații verzi și parcaje* se poate admite un raport maxim $PSV/PSP \leq 4$, justificat prin satisfacerea necesității publice. Astfel, se admite luarea în considerare a unor soluții de tipul parcajelor înierbate, a teraselor înverzite, a parcajelor subterane deasupra cărora se amenajează spații verzi și locuri de joacă pentru copii. Asemenea soluții se admit însă numai pentru îmbunătățirea microclimatului și confortului în zone construite existente *dar nu se iau în considerare pentru imobile noi pe raza municipiului*.
- (16) În vederea creșterii suprafețelor înverzite în ansamblurile existente de locuințe colective se recomandă, pentru locuințele colective cu acoperire în terasă, aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele blocurilor, având în vedere ca alături de beneficiile ecologice există și beneficii economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

III.10.2.2 PROCENTE MINIME DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT ÎN INCINTE PE RAZA MUNICIPIULUI ZALĂU

- (17) Cerințele minime de spații verzi în relație cu utilizarea construcțiilor, pentru construcții noi, extinderea sau refuncționalizarea

construcțiilor existente sunt prezentate în *ANEXA 5 - Procente minime de spatii verzi*.

III.10.3 ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul monumentelor istorice și al clădirilor cu grad mare de protecție împrejuririle valoroase din punct de vedere arhitectural vor fi restaurate în aceeași manieră ca și construcțiile pe care le protejează.
- (2) În refaceri împrejuririi celorlalte construcții, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor, menționate mai jos sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.
- (3) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (4) În cazul imobilelor cu utilizări care implica frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.
- (5) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (6) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (7) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.
- (8) **Împrejuririle la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public**, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.
- (9) Împrejuririle amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejuririle.
- (10) Împrejuririle cu caracter temporar se aprobă în cazul organizărilor de șantier, al șantierelor arheologice.

III.10.3.1 SUBZONELE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- (11) Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,60 m** și înălțimea maximă de **2,00 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/ traforată, realizată din grilaj metalic,

Dispoziții aplicabile în zonă

- scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (12) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea minimă de **1,80 m** și înălțimea maximă de **2,20 m**.

III.10.3.2 SUBZONELE DE LOCUINȚE COLECTIVE

- (13) În interiorul cvartalelor de blocuri se admit numai separații cu borduri sau cu garduri vii și eventual împrejmuiri joase, transparente ($H_{max}=0,90$ m) de protecție a spațiilor verzi.
- (14) La limita cvartalului se pot admite și împrejmuiri înalte, potrivit regulilor aplicabile funcțiunii adiacente.

III.10.3.3 SERVICII PUBLICE ȘI SPAȚII COMERCIALE

- (15) Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate de spațiul public cu borduri, cu garduri vii sau eventual cu împrejmuiri joase, transparente ($H_{max}=0,90$ m).
- (16) În cazul inserției într-un front caracterizat de împrejmuiri înalte precum și pentru utilizări care presupun un grad de protecție (ex.: unități de învățământ) se admit împrejmuirile înalte, cu înălțimi între **1,60 m** și **2,00 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (17) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa, de regulă, împrejmuiri opace, cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m, cu următoarele excepții:
- Intre incinte din aceeași categorie (tot din gama IS) nu se amplasează, de regulă, împrejmuiri sau se pot utiliza separații similare celor orientate spre domeniul public, potrivit alin.(15); în cazul incintelor ce necesită un anumit grad de protecție/intimitate se pot utiliza împrejmuiri înalte, similare celor dinspre stradă, potrivit alin.(16)
 - În cazul inserțiilor din interiorul sau vecinătatea cvartalelor de locuințe colective nu se admit împrejmuiri opace decât în cazuri speciale reglementate prin documentație de urbanism (PUZ de cvartal); acolo unde este necesară asigurarea protecției se admit împrejmuiri transparente, similare celor admise spre stradă, prevăzute la alin.(16), dublate de gard viu.

III.10.3.4 ZONE DE DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

- (18) Ediculele de gospodărie comunală/utilități nu vor avea împrejmuiri.
- (19) Prin excepție, pentru platformele de gospodărire inserate în cvartalurile de locuințe colective (amplasamente pentru pubele / containere deșeuri) se admit separații cu împrejmuiri transparente de maxim 1,80 m înălțime dublate de gard viu.

III.11 PUBLICITATE STRADALĂ

III.11.1 REGULI GENERALE DE PUBLICITATE ÎN ZCP1

- (1) Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit potrivit Regulamentului local de publicitate, elaborat în baza Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și aprobat de Cosiliul local Zalău.
- (2) Zona centrală protejată a municipiului Zalău ZCP1 se desemnează ca zonă de publicitate restrânsă în condițiile art.9 alin.(3) din Legea nr. 185/2013, cu următoarele subzone:
 - 2.1.Subzona A de publicitate restrânsă ce include UTR 2, cu excepția zonei situată la nord de str.1 Decembrie 1918 și la est de str.9 Mai și zona situată la vest de str.Simion Oros.
 - 2.2.Subzona B de publicitate restrânsă include ZCP1 cu excepția subzonei A
- (3) Categoriile de mijloace de publicitate admise în zona de publicitate restrânsă ZCP1:

Nr. crt.	Mijloace publicitare	Subzona A	Subzona B
1	Firme	da	da
2	Totemuri	da	nu
3	Mijloace publicitare mobile – trepiede, pliante, sandwich, etc	da	da
4	Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile până la 1.20x1.80 m	da	da
5	Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile până la 4.00x3.00m, roof-top	da	nu
6	Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile până la 8.00 x 3.00 m	nu	nu
7	Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile 8.00x3.00 m, 8.00x4.00 m respectiv 14.00x4.00 m	nu	nu
8	Mobilier urban cu rol de suport de publicitate	da ²⁵	da ²⁶
9	Bannere	da ²⁷	nu
10	Steguri publicitare, pancarte	da	nu ²⁸

²⁵ Numai personalizat pentru ZCP1 și condiționat de poziția față de monumente istorice și de for public

²⁶ Numai personalizat pentru ZCP1 și condiționat de poziția față de monumente istorice și de for public

²⁷ Numai temporar, pentru evenimente temporare de interes public

Nr. crt.	Mijloace publicitare	Subzona A	Subzona B
11	Mesh-uri	nu ²⁹	nu ³⁰
12	Casete si indicatoare publicitare directionale, panouri de orientare, plăcute de avertizare	da ³¹	da ³²
13	Prisme publicitare sau alte sisteme publicitare speciale	nu ³³	nu
14	Publicitate temporara	nu ³⁴	nu ³⁵

Tabelul 7 Mijloace de publicitate admise în ZCPI - sinteză

(4) Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă:

- a) pe carosabil;
- b) în amplasamente care blochează fluxurile pietonale;
- c) pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- d) pe arbori;
- e) pe stâlpi de semnalizare rutieră sau de circulație;
- f) pe gardurile cimitirelor, lăcașurilor de cult;
- g) pe monumentele istorice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii și a mesh-urilor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/ restaurare
- h) pe monumente de for public, pe alte obiecte de arta monumentală;

²⁸ Cu excepția pancartelor destinate promovării turismului și evenimentelor organizate de/ cu autoritățile publice

²⁹ Cu excepția renovării construcțiilor și acoperirii calcanelor

³⁰ Cu excepția renovării construcțiilor și acoperirii calcanelor

³¹ Numai personalizate pentru zona; indicatoarele de publicitate se admit numai în scopul promovării turismului și evenimentelor organizate de/impreună cu autoritățile publice

³² Numai personalizate pentru zona; indicatoarele de publicitate se admit numai în scopul promovării turismului și evenimentelor organizate de/impreună cu autoritățile publice

³³ În mod excepțional se admit în Piața 1 Decembrie 1918 cu ocazia evenimentelor ce se desfășoară în aceste spații

³⁴ În mod excepțional se admit în Piața Luliu Maniu și în Piața 1 Decembrie 1918 cu ocazia evenimentelor ce se desfășoară în aceste spații

³⁵ În mod excepțional se admit în Piața Luliu Maniu și în Piața 1 Decembrie 1918 cu ocazia evenimentelor ce se desfășoară în aceste spații

- i) pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor
 - j) în zonele cu regim special de pază și supraveghere;
 - k) în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, precum și în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată (zone de asigurare a vizibilitatii), sub poduri, în curbe cu vizibilitate redusă sau în alte puncte periculoase pentru trafic, în zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite;
 - l) pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere subterane și supraterane ori sub poduri
 - m) pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului
- (5) Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor.
 - (6) Se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică, cu excepția vehiculelor publicitare utilizate în condițiile legii.
 - (7) Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
 - (8) Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50,0 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.
 - (9) Pentru panourile/sistemele publicitare cu lumină dinamică, intensitatea luminii se va regla astfel încât aceasta să nu deranjeze locatarii din zonă, sau funcționarea acestora va fi întreruptă între orele 22.00 – 8.00, interval în care se vor afișa numai reclame statice.
 - (10) În situația în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceleași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.
 - (11) Se interzice aplicarea (inscripționarea) firmelor, reclamelor, textelor publicitare direct pe împrejurimi, zidurile imobilelor, stâlpilor de orice fel, trotuarelor sau aleilor prin diverse metode grafice.
 - (12) Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.
 - (13) Amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile.

- (14) În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.

Materialele din care se vor executa sistemele publicitare vor fi de bună calitate, rezistente la intemperii și vor avea un aspect estetic care nu va afecta imaginea urbană a zonei în care se amplasează.

- (15) Operatorii de publicitate au obligația să asigure identificarea panourilor publicitare prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală a acestuia și numărul autorizației de construire.
- (16) Firmele instituțiilor publice, spitalelor, hotelurilor și unităților cu program de noapte (farmacii etc.) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior după caz.

III.11.2 REGULI SPECIFICE PRIVIND AMPLASAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE

III.11.2.1 REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA FIRMELOR

- (1) Firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă.
- (2) Firma reprezintă construcția provizorie care anunță o activitate. Pe o firmă se poate inscripționa numele, denumirea comercială, sigla, obiectul de activitate, alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea sau eventuale elemente reglementate prin acte normative.
- (3) Firmele vor putea avea maxim 1200 cm² cu excepția firmelor standardizate ale instituțiilor publice.
- (4) Suportul pentru firmă se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejurimea imobilului sau în incinta imobilului.
- (5) Firmele se vor executa, obligatoriu, din materiale rigide, cu excepția copertinelor; nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (panza, poliplan, carton etc).
- (6) Firmele pot fi:
- a) Firme luminoase – în subzona A de publicitate
 - b) Firme luminoase pentru instituții publice care nu sunt amplasate în monumente istorice
 - c) Firme iluminate; în cazul firmelor amplasate pe monumente istorice sistemul de iluminare al firmei se va proiecta corelat cu iluminatul arhitectural al clădirii
 - d) Firme neluminate
- (7) Firmele se amplasează, în condițiile alineatului (4) după cum urmează:
- a) Toate tipurile de firme, prin formă și alcatuire, vor oglindi stilul istoric, iar valoarea lor estetică va încadra obiectul de publicitate/informare în categoria de ornament aflat în armonie cu ansamblul arhitectural.

- b) Firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate determina restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora.
- c) Firmele vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă și nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Dimensiunea maximă a firmelor nu va depăși 1200 cmp.
- d) Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcone, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperișuri / terase cu excepțiile de mai jos.
- e) firmele destinate instituțiilor publice se vor face în baza unor proiecte unicate, adaptate suprafeței disponibile, fără afectarea detaliilor și fără să concureze arhitectura clădirii (forme, culori etc) și vor fi obligatoriu iluminate/luminoase
- f) tipul reclamelor și firmelor comerciale, precum și simbolistica adoptată se vor face în baza unor proiecte unicate, adoptând forme bidimensionale și tridimensionale care să nu concureze arhitectura clădirii (forme, culori etc) și să nu afecteze detaliile fațadelor
- g) materiale admise în ZCP1 pentru firme sunt,
 - o în zona B: metal gravat, fier forjat, sticla, lemn, ceramica, piatra
 - o În zona A se admite pe lângă materialele admise în zona B, materiale moderne
- h) În cazul firmelor care funcționează în clădirile de locuit având spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se admite amplasarea firmelor pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde există, cu acordul proprietarilor și fără să depășească gabaritul elementului constructiv sau al porțiunii de față aferent firmei.
- i) Firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona /deasupra ultimului nivel.
- j) Pentru activitățile ce nu ocupă spații adiacente fațadei la parterul /demisolul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cmp, în zona accesului în clădire.

- k) Pentru activitățile care se desfășoară în apartamente/portiuni din clădirile de locuit ce sunt adiacente fațadei la parterul /demisolul imobilelor și utilizează accesul locatarilor pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 600 cmp, în zona accesului în clădire, cu acordul proprietarului imobilului/asociației de proprietari și, după caz, al proprietarilor direct afectați.
- l) În cazul în care într-un imobil se desfășoară mai multe activități în condițiile alineatelor b și c, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza.
- m) Pentru activitățile care ocupă spații la parterul/demisolul clădirilor firmele se pot amplasa și pe porțiunea de fatadă a spațiului respectiv, caz în care se admit și firme iluminate cu condiția să nu afecteze iluminatul apartamentelor adiacente (nu se admit lumini intermitente/pulsatorii sau sisteme de reflectoare neprotejate corespunzător, care să deranjeze activitatea de locuit)
- n) Pe clădirile de locuit având la parter sau parter și mezanin spații cu altă destinație decât cea de locuire, firmele se vor amplasa numai pe fațadele corespunzătoare acestor spații și cu respectarea elementelor configurativ-volumetrice (arhitecturale) ale imobilului.
- o) În cazul clădirilor în care își au sediile mai multe firme, având intrare/intrări comune (clădiri de birouri), amplasarea firmelor se va face în vecinătatea intrării, într-un pachet standardizat care poate fi:
- În subzona A de publicitate: o coloană luminoasă în care se vor încadra toate firmele, o succesiune verticală de casete luminoase/litere volumetrice
 - În subzona B de publicitate: o succesiune verticală/grupare de plăci metalice gravate. Fiecare firmă luminoasă nu va depăși 1200 cmp iar fiecare placă gravată nu va depăși 600 cmp. Se recomandă ca pentru un imobil să se utilizeze o singură categorie de firme: fie luminoase fie plăci gravate. În cazul imobilelor cu accese multiple sau cu mai multe corpuri de clădiri în incintă se admite amplasarea pe fațada principală (situată la strada principală) a tuturor firmelor, grupate de regulă în funcție de accesul folosit și cu indicatoare privind accesul.
- p) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament

- q) Firmele se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm.
- r) Pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Prin excepție, în cazul imobilelor de colț se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi. În situațiile în care e posibilă dispunerea firmei în partea superioară a fațadei, o a doua firmă poate fi dispusă la nivelul parterului.
- s) Firmele tip “Totem” se pot amplasa, în condițiile alineatului 4, numai în dreptul spațiului destinat activității care face obiectul publicității, fără a perturba activitatea altor agenți economici; firmele de tip “Totem” nu se pot amplasa pentru activitățile ce se desfășoară în apartamente de bloc.
- (8) Firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- (9) În situația în care o clădire în care funcționează una sau mai multe firme intră în proces de reabilitare a fațadei, autorizarea semnalisticii și publicității se va face în baza unui studiu de fațadă, parte integrantă din documentația tehnică de autorizare a lucrărilor de reabilitare.
- (10) toate tipurile de firme, prin forma și alcatuire, vor oglindi stilul istoric, iar valoarea lor estetică va încadra obiectul de publicitate/informare în categoria de ornament aflat în armonie cu ansamblul arhitectural;
- (11) firmele destinate instituțiilor se vor face în baza unor proiecte unice, adaptate suprafeței disponibile, fără a afecta detaliile și fără să concureze arhitectura clădirii (forme, culori etc)
- (12) tipul reclamelor și firmelor comerciale, precum și simbolistica adoptată se vor face în baza unor proiecte unice, adoptând forme bidimensionale și tridimensionale care să nu concureze arhitectura clădirii (forme, culori etc) și să nu afecteze detaliile fațadelor
- (13) materiale folosite: metal gravat, fier forjat, sticlă, lemn, ceramică, piatră
- (14) caracterul literelor pentru text va prelua elementele stilistice din arhitectura imobilului
- (15) firmele înscrise pe vitrinele/ușile de acces se pot realiza numai prin metoda de matuire a geamului tamplăriei, în baza avizului emis de autoritățile administrației publice cu plata taxei de publicitate prevăzute în legislație;
- (16) Toate propunerile din această zonă, inclusiv propunerile pentru clădirile cu arhitectură modernă vor fi supuse avizării Comisiei Municipale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcției Județene pentru Patrimoniul Cultural Național Sălaj.
- (17) Copertinele, umbrelele, marchizele, parasolarele sau alte asemenea structuri amplasate pentru protecția clădirilor și teraselor din această zonă vor fi uni, în culoarea fațadei sau albe pentru cele care sunt adosate clădirilor și exclusiv albe cele care sunt independente.
- (18) Structurile menționate la alineatul (3) pot fi înscrise doar pe suprafața franjurată.

III.11.2.2 AMPLASAREA PANOURILOR PUBLICITARE, A ECRANELOR ȘI PUBLICITĂȚII LUMINOASE

(1) Este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicității, cum sunt: stâlpii de telecomunicații și/sau electricitate, instalațiile de iluminat public, instalațiile de semaforizare.

(2) Excepție de la prevederile alineatului (1) fac indicatoarele luminoase directionale reglementate potrivit prezentului regulament.

(3) În ZCP1 se pot amplasa numai panouri publicitare la sol de până la 1.20x1.80m (citylight) cu înălțime maximă de la sol de 2,50 m, panouri pentru publicitate necomercială care au ca scop informarea privind derularea unor lucrări de investiții sau alte informații de interes public, în următoarele condiții:

- a) caracteristicile panoului tip citylight se vor stabili în baza unei documentații de urbanism aprobate sau în baza unui studiu special de semnalistică elaborat pentru ansamblul zonei protejate.
- b) Caracteristicile panourilor de informare privind derularea unor lucrări de investiții se stabilesc prin reglementări legale
- c) panourile publicitare vor fi amplasate pe sol astfel încât să nu împiedice percepția monumentelor istorice și a obiectivelor majore care caracterizează ansamblul, circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție și pe proprietăți
- d) pentru panourile informative privind derularea unor lucrări de investiții perioada de existență a panoului și conținutul informațiilor este stabilit prin lege

(4) Pentru susținerea copertinelor stațiilor de transport în comun se admit maxim două panouri tip citylight, amplasate perpendicular pe strada, cu respectarea alin.(3);

(5) Prin excepție de la prevederile alin.(3), pe alte clădiri decât monumentele istorice se pot amplasa casete publicitare luminoase de maxim 1,0 mp sau litere și simboluri volumetrice luminoase/iluminate cu înălțime de maxim 40 cm.

(6) Amplasarea sistemelor publicitare prevăzute la alin. (5) se face potrivit unui studiu special de semnalistică care va ține seama atât de arhitectura clădirii cât și de caracteristicile celorlalte clădiri cu care se află în relație de vizibilitate.

(7) Toate studiile și proiectele din această zonă, inclusiv propunerile pentru clădirile cu arhitectură modernă vor fi supuse avizării Comisiei Municipale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcției Județene pentru Patrimoniu Cultural Național Salaj.

III.11.2.3 PANOURILE PUBLICITARE MOBILE

(1) Pe trotuarele/spațiile pietonale cu o lățime de cel puțin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, obligatoriu cu două fețe, având ca scop promovarea comercială, comunicarea de tarife sau acțiuni promoționale, specifice activității desfășurate de beneficiarul publicității, în următoarele condiții:

- a) dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 m;
- b) amplasarea panoului este permisă numai în dreptul spațiului destinat activității care face obiectul publicității și numai pe durata programului zilnic de funcționare a acestuia.

(2) Amplasarea panourilor publicitare mobile se face în baza avizului emis de administrația publică locală; perioada de valabilitate a avizului este stabilită în conformitate cu calendarul de desfășurare a evenimentului.

III.11.2.4 MOBILIERUL URBAN ȘI EDICULELE SUPRATERANE ALE INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE CA SUPOORT PUBLICITAR

(1) Oricâte ori condițiile permit, se vor utiliza ediculele existente ca suport pentru reclame.

(2) Pot fi utilizate ca suport publicitar următoarele tipuri de mobilier urban:

- a) adăposturile destinate publicului/stațiile de autobuz,
- b) chioșcurile de ziare și alte chioșcuri cu activități comerciale,
- c) coloanele port-afiș,
- d) cabinele telefonice și altele asemenea, dacă au fost proiectate de așa natură.

(3) Ediculele edilitare amplasate în spațiul public, utilizabile ca suport publicitar sunt posturi de transformare în cabine, stații de reglare gaz și altele asemenea.

(4) Adăposturile destinate publicului și stațiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu două fețe utile, suprafața totală de publicitate nu va depăși 6,60 mp.

(5) Chioșcurile de ziare și alte chioșcuri cu activități comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafața unitară de maximum 2,00 mp; în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri, suprafața totală de publicitate pentru un chioșc nu va depăși 6,00 mp.

(6) Se interzice instalarea panourilor pe acoperișul adăposturilor destinate publicului, stațiilor de autobuz și al chioșcurilor.

(7) Coloanele port-afiș vor putea fi utilizate numai pentru afișe și/sau anunțuri de spectacole și manifestări culturale; este interzisă suprapunerea de afișe de spectacol în cazul în care termenul la care acestea vor avea loc nu a fost depășit.

(8) Utilizarea ediculelor edilitare pentru publicitate se va stabili prin protocol încheiat cu autoritatea locală și în condițiile tehnice stabilite de concesionarul rețelei edilitare.

(9) Modelele de mobilier urban prevăzute la alin.(2) și ediculele edilitare prevăzute la alin.(3) vor fi aprobate de Consiliul local al municipiului Zalău cu avizul Comisiei municipale de urbanism și amenajarea teritoriului ca standard local, specific ZCP1 din municipiul Zalău.

(10) Mobilierul urban și ediculele supraterane ale infrastructurii tehnico-edilitare utilizabile ca suport publicitar nu se amplasează în incinta sau în fața imobilelor monument-istoric și nici în raza de protecție a monumentelor de for public.

III.11.2.5 PUBLICITATEA PE STĂLPI (BANNERE, INDICATOARE PUBLICITARE DIRECȚIONALE, STEAGURI PUBLICITARE)

- (1). Amplasarea bannerelor este admisă numai în subzona A de publicitate, pe o durată limitată de maxim 30 zile și numai pentru evenimente de interes public.
- (2). În ZCP1 nu se admite publicitatea pe stâlpi, cu următoarele excepții:
- a. indicatoare publicitare direcționale personalizate pentru având scop de
 - i. informare pentru informații de interes public³⁶,
 - ii. promovare a turismului sau a unor evenimente publice organizate de, sau împreună cu autoritățile publice locale.
- (3). Publicitatea din categoriile cuprinse la alin.(1) și (2) se amplasează în următoarele condiții
- a. Pe stâlpii de iluminat public, în următoarele condiții
 - i. Stâlpii nu sunt amplasați în interiorul intersecțiilor sau al sensurilor giratorii
 - ii. nu folosesc lumină dinamică; iar cele cu lumină statică nu vor folosi culorile specifice semnalizării rutiere
 - iii. vor avea dimensiunile de până la 0.80x1.20 m
 - iv. înălțimea de amplasare este de minimum 4.00 m;
 - v. pe un stâlp se poate monta un singur indicator publicitar direcțional;
 - vi. prin excepție de la prevederile lit. v, pe un stalp pe care este deja legal amplasat un indicator direcțional poate fi montat un al doilea indicator direcțional pentru semnalarea serviciilor de urgență sau a serviciilor necesare în deplasare, cum sunt: stațiile de alimentare cu carburanți, atelierile auto sau de vulcanizare.
 - vii. proiecția la sol a indicatoarelor publicitare se va situa în afara gabaritului carosabilului;
 - b. Se pot amplasa stâlpi din țevă metalică -suport pentru mijloace publicitare direcționale cu dimensiunile de 0.80x1.00m:
 - i. numai în apropierea spațiului destinat activității care face obiectul publicității,
 - ii. fără a perturba activitatea altor instituții/ agenți economici,
 - iii. proiecția la sol a indicatoarelor publicitare se va situa în afara gabaritului carosabilului
 - iv. indicatorul se află la minim 2,50 m peste nivelul trotuarului
 - v. nu este perturbată circulația pietonală sau a mijloacelor de transport de orice fel

III.11.2.6 AMPLASAREA MESH-URILOR

- (1). Se admit mesh-urile cu rol de plasa de protecție către domeniul public în cazul lucrărilor la exteriorul clădirilor din ZCP1, cu următoarele condiții:
-

³⁶ Indicatoare stradale, semnalarea serviciilor de urgență, a secțiilor de poliție, a farmaciilor cu program non-stop ș.a.

- (2).Durata maxima de mentinere a mesh-urilor prevazute la alin.(1) este durata lucrarilor de consolidare/restaurare dar nu mai mult de un an calendaristic.
- (3).În cazul șantierelor la monumente istorice mesh-urile vor reproduce imaginea construcției după consolidare/restaurare.
- (4).Pentru alte construcții mesh-urile vor fi albe, crem sau gri.
- (5).La toate categoriile de mesh-uri se admite, prin excepție de la alin.(3)-(4) ca maxim 25% din suprafața totală să includă mesaje publicitare; pentru suprafața ocupată de mesaje publicitare se datorează taxă de publicitate.

III.11.2.7 *SISTEME PUBLICITARE SPECIALE AMPLASATE LA SOL*

- (1).Sistemele de publicitate speciale nu se admit în ZCP1.

III.11.2.8 *PUBLICITATEA TEMPORARA SI PROIECTELE PUBLICITARE SPECIALE CU CARACTER TEMPORAR*

- (1).Publicitatea temporara si proiectele publicitare speciale cu caracter temporar se realizeaza folosind structuri publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale care:
 - a) sunt folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;
 - b) pot fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;
 - c) suportul și mediul înconjurător pot fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;
 - d) amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnalistică legal amplasată etc.)
 - e) amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare; stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului și DJC Sălaj.
- (2).Sistemele publicitare menționate la alin.(1) pot fi amplasate numai în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare.
- (3).În subzona B se admit sistemele de publicitate menționate la alin.(1) numai pentru proiecte culturale sau alte proiecte de interes public inițiate de autoritățile publice.
- (4).In subzona A se admit sistemele de publicitate menționate la alin.(1) pentru proiecte de interes public la care autoritățile publice sunt inițiator sau

III.11.2.9 SISTEME DE AFIŞAJ PENTRU AFIŞELE PUBLICITARE ŞI ANUNŢURILE DE MICĂ PUBLICITATE

- (1). Afişele publicitare și anunțurile de mică publicitate se pot amplasa numai pe panouri/sisteme de afișaj amplasate de autoritatea publică.
- (2). Modelele de panouri/ coloane/sisteme de afișaj se elaborează în cadrul proiectelor complexe de amenajare a domeniului public, și vor fi personalizate pentru ZCP1 și, după caz, pentru cele doua subzone de publicitate.

III.12. REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC

III.12.1 AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC

- (1) Inființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice din zona centrală a municipiului Zalău se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de Direcția de Cultură a Județului Sălaj și Consiliul local Zalău.
- (2) La baza proiectelor menționate la alin.(1) vor sta reglementările prezentului PUZCP și rezultatele concursului de soluții pentru remodelarea spațiului public din municipiul Zalău, organizat în anul 2014 de Primăria municipiului Zalău.
- (3) Se recomandă ca aceste proiecte să constituie baza stabilirii unui **standard local**, aprobat prin Hotărâre de către consiliul local, prin care se va reglementa utilizarea de:
 - detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice municipiului
 - tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, disponere)
 - tipuri / seturi de mobilier urban
 - sisteme și seturi de corpuri de iluminat
 - seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
 - seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
 - specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de disponere a acestora
- (4) În cazul spațiilor destinate circulației (străzi etc), se urmărește dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

III.12.2 UTILIZAREA COMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC

- (5) Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

III.12.2.1 UTILIZAREA COMERCIALĂ PERMANENTĂ

III.12.2.1.1 CHIOȘCURI PENTRU DIFUZAREA PRESEI, PENTRU FLORI ETC

(6) Amplasarea de chioșcuri în zona centrală a municipiului Zalău se va face, numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- soluția constructivă să fie de așa natură încât să nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului, care să ducă la deteriorarea acestuia
- să aibă o suprafață construită de maximum 6,0 mp
- să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, și, după caz, apă, canalizare).

III.12.2.1.2 PUBLICITATE

(7) Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. să respecte reglementările generale cuprinse la capitolul III.11
- să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.
- să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decât în condițiile permise prin regulamentul local de publicitate.
- să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
- elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomercială temporară cu durata clar determinată, legată de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, târguri)
- Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor.
- La încetarea contractului de închiriere operatorii au obligația să demonteze sistemele de publicitate și să readucă terenul la starea inițială
- Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și crează un aspect necorespunzător al spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar, încheiat cu primăria.

- În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/neamenajate dar destinate ca spații verzi operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor verzi, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)
- În ZCP1 orice forma de publicitate va trebui să aiba și avizul Direcției de cultura a județului Sălaj.

III.12.2.2 UTILIZAREA COMERCIALĂ TEMPORARĂ

III.12.2.2.1 TERASE SEZONIERE PE DOMENIUL PUBLIC

- (8) Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice de mari dimensiuni (piețe, esplanade, străzi și alei pietonale etc).
- (9) Amplasarea teraselor de alimentație publică va trebui să satisfacă următoarele condiții cumulative:
- Să nu afecteze zona de siguranță a drumului/ străzii
 - Să nu afecteze spațiile verzi publice amenajate, înscrise în registrul spațiilor verzi
 - să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim:
 - 1,50 m în cazul străzilor cu 4 benzi
 - 1,00 m în cazul celorlalte străzi
 - 4,00 m în cazul străzilor (aleilor) pietonale ocazional carosabile
 - să fie adiacente unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
 - să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
 - mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri)
 - să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).
 - dacă terasa este neadiacentă spațiului comercial eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile, amplasate direct pe pavaj,
 - setul de mobilier urban să fie de bună calitate
 - să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei
 - sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

III.12.2.2.2 COMERȚ OCAZIONAL

- (10) Comerțul ocazional se va desfășura pe perioade determinate, planificate, saptamanal (tip târguri de produse tradiționale și piete volante), cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:
- spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autorității locale

- chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
 - sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
 - designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv
- (11) Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

III.12.2.2.3 APROVIZIONARE

- (12) Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a municipiului, pe artere cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

III.12.3 UTILIZAREA NECOMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC

III.12.3.1 INFRASTRUCTURA PUBLICĂ (EDILITARĂ, DE TRANSPORT PUBLIC ETC)

- (13) Infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc).
- (14) În ZCP1 elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deserveșc.
- (15) Prin excepție de la alin.(14), în cadrul spațiilor publice din UTR 2 și 3, elementele nodale ale rețelelor pot fi amplasate și supraterran independent, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului.
- (16) Stâlpii de de semnalizare rutieră nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum suspendarea de cabluri; stâlpii de iluminat public vor putea fi utilizați pentru amplasarea mijloacelor de publicitate numai în condițiile stabilite prin regulamentul local de publicitate
- (17) Stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, pe amplasamentele recomandate în cadrul prezentului PUZCP. Acestea nu vor afecta prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m pe străzile cu 4 benzi de circulație și minim 1,0 m pe celelealte străzi.

III.12.3.1 PUBLICITATE NECOMERCIALĂ

- (18) Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite,

congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

- (19) Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul municipiului, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu respectarea regulamentului local de publicitate

III.12.3.2 EVENIMENTE ÎN SPAȚII PUBLICE

- (20) Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

- (21) Spațiile publice în care se vor organiza evenimente în Zona centrală a municipiului Zalău sunt Piața Iuliu Maniu și Piața 1 Decembrie.

IV. PRESCRIȚII SPECIFICE PE SUBZONE FUNCȚIONALE

Prezentul capitol detaliază prevederile regulamentului PUG 2010 pentru subzonele care fac parte din ZCP1

IV.1 ISP– SUBZONELE DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

- (1) Instituțiile și serviciile publice sau de interes public sunt în principal concentrate în zona centrală, în zona mixtă dar și diseminate în alte zone funcționale, în care constituie funcțiuni complementare.
- (2) Reglementările specifice funcțiunii, prezentate în prezentul capitol se corelează și se completează cu reglementările specifice UTR de inserție.
- (3) Serviciile din gama ISP1 sunt convertibile în alte servicii din gama ISP1, în locuire sau alte utilizări admise în zona de inserție, cu condiția ca imobilul să corespundă cerințelor specifice noii utilizări (să respecte reglementările capitolului respectiv din regulament)
- (4) Zona este compusa din urmatoarele subzone:

- **ISP1a** - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar-bancar
- **ISP1b** – Subzona activităților de cult
- **ISP1c** – Subzona activităților culturale
- **ISP1d** - Subzona de comert, servicii
- **ISP1e** – Subzona constructiilor pentru invatamant, cercetare
- **ISP1s** – Subzona constructiilor pentru sănătate și servicii sociale

- (5) Clădirile de interes și utilitate publică trebuie să fie conformate pentru a permite accesul și utilizarea de către persoanele cu handicap.

IV.1.1 ISP1A – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR

Capitolul I.GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul administrativ și financiar-bancar amplasate de regulă în zona centrală.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- *Funcțiuni administrative*
- *Funcțiuni de administrarea afacerilor*
- *Funcțiuni financiar-bancare*

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:

- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Locuire
- Alte funcțiuni:
 - Funcțiuni turistice
 - Funcțiuni sportive și de agrement
 - Spații verzi amenajate
 - Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
 - Funcțiuni de gospodărire comunală
 - Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiilor dominante (vezi articolul 2):

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare

1.2. Utilizări din gama funcțiilor complementare (vezi articolul 3):

- Spații verzi amenajate (toate – cu excepția lit.b.4, b.6, d)

1.3. construcții multifuncționale ce înglobează funcțiunile de mai sus

(2) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban

(3) se admit conversii funcționale între utilizările de la art.4 și 5.

(4) Anexe funcționale: garaj, magazie, remiză etc

(5) structuri publicitare permise de regulamentul local de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Utilizări din gama funcțiilor complementare (vezi articolul 3) pot fi:

- Funcțiuni de cult (lit.a)
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială (lit.e, f, h)
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare compatibile cu amplasamentul
- Funcțiuni de gospodărire comunală (lit.a, p)
- Funcțiuni turistice (lit.a, b, d, e)
- Funcțiuni sportive și de agrement (lit.b-c, e-h, r)
- Locuire
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport (lit.d, e)

(2) Din gama utilizărilor specifice funcțiilor, se vor stabili, prin reglementările la nivel de UTR utilizările admise și admise condiționat potrivit specificului UTR-ului de inserție

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în zonă, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

(1) Se stabilesc la nivel de UTR

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

(1) Potrivit reglementărilor la nivel de UTR

Capitolul II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și celor specifice de la nivel de UTR

(1) Banda de construibilitate, relevantă pentru aplicarea regulii calcanului și orientativă pentru stabilirea edificabilului, este definită potrivit Fig. 2.

(2) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor (vezi punctul III.5.1).

(3) Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul III.5.5 și a următoarelor precizări:

3.1 De regulă amplasarea va fi la aliniament, potrivit specificului zonei

3.2 Pentru construcțiile cu aflux important de utilizatori se recomandă o retragere minimă de la aliniament de 6,0 m sau amplasarea într-o zona conformată pentru afluxuri importante de utilizatori (piețe publice)

- (4) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament³⁷, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului*.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 m.
- (3) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire³⁸ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte³⁹ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
- 6.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:
- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim 4,0 m, dacă nu se aplică regula calcanului.
 - Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă de 2,0 m dacă nu se aplică regula calcanului.
 - Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m; prin excepție, în cazul în care pe limita posterioară există un calcan al unei construcții principale se admite cuplarea la acest calcan.
 - Retragerile menționate la punctele i-ii se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (3)
 - Retragerea minimă a blocurilor de locuit este cea stabilită la .
- 6.2. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici) se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1
- (7) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
- 7.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:
- Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).

³⁷ Excepție poate face cabina-poartă, potrivit III.5.5.1

³⁸ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

³⁹ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m⁴⁰.
- 7.2. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici) se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1
- 7.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(8) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

Clădirile de interes și utilitate publică trebuie să fie conformate pentru a permite accesul și utilizarea de către persoanele cu handicap.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

⁴⁰ Se va corela cu cerințele de circulație în incintă și normele PSI

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2.

Pentru utilizările cu aflux important de utilizatori suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la punctul III.5.3 și reglementările specifice UTR.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului depinde de specificul UTR.

IV.1.2 ISP1B – SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul practicării cultelor religioase.

Include lăcașuri de cult și construcții din domeniile complementare situate în:

- zona centrală
- zona de locuit

Oportunitatea inserției de lăcașuri noi de cult se stabilește, funcție de amploare, prin documentație de urbanism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Funcțiuni de cult

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Locuire
- Alte echipamente publice din domeniile:
 - Funcțiuni administrative
 - Funcțiuni de sănătate și asistență socială
 - Funcțiuni de învățămînt și cercetare
 - Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
 - Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni turistice
- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze unele construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Funcțiuni industriale
- Funcțiuni sportive și de agrement

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiunii dominante (vezi articolul 2)

- Funcțiuni de cult – lit.a – lăcașuri de cult ale cultelor legal recunoscute:

- capele⁴¹ (lăcașuri de cult fără clopotniță, de capacitate redusă, – care necesită maxim 5 locuri de parcare potrivit calculate potrivit ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare), sau construcții similare ale altor culte se amplasează fără restricții urbanistice de vecinătate
- biserici și alte lăcașuri de cult cu capacitate mai mare se amplasează potrivit condițiilor zonelor de inserție

1.2. Utilizări din gama funcțiilor complementare (vezi articolul 3):

- Spații verzi amenajate
- (2) Anexe ale lăcașurilor de cult (pentru arderea lumânarilor, depozitare, etc)
- (3) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban
- (4) se admit conversii funcționale între utilizările de la art.4 și 5

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Utilizările de mai jos sunt permise în condițiile stabilite prin reglementările UTR de inserție

- Locuire:
 - case parohiale și anexele admise (lit.g, h după caz)
 - Servicii sociale de tip rezidențial (lit.i) organizate de culte
- Funcțiuni administrative de administrare a cultelor
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială organizate de culte
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare organizate de culte
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban – spații comerciale de mici dimensiuni (Scom. ≤100 mp) pentru vânzarea de materiale specifice
- Funcțiuni din domeniul cultural (lit.b, d, h-j)
- Funcțiuni turistice: case ale pelerinilor sau alte amenajări de cazare
- Funcțiuni sportive și de agrement (lit.b-f) compatibile cu vecinătatea
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare (toate – cu excepția lit. a.4, a.8, a.11)
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport (lit. d, e)

(2) Lăcașuri de cult noi (cu excepția celor de mică capacitate – tip capelă – vezi art.4) se pot amplasa numai în urma reglementării printr-un PUZ.

(3) Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:

- Lăcașuri de cult noi de capacitate mare (care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare)
- Ansambluri multifuncționale, incluzând, alături de lăcașuri de cult, clădiri administrative, locuințe pentru pelerini etc.

(4) Alte utilizări prevăzute la art.4 și 5 sunt condiționate de detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD dacă elaborarea documentației de urbanism este impusă de reglementările UTR

(5) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice

⁴¹ Nu capele mortuare, care sunt anexe ale cimitirelor

- (6) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire sau de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în teritoriu protejat, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- 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

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 alin.(2)-(4) până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism menționate.

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁴², potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj.

⁴² Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

- (7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, în condițiile de la capitolul III.2.4 în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale - Construcții de cultură.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și celor specifice de la nivel de UTR
- (2) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor (vezi punctul III.5.1) pentru alte clădiri decât lăcașurile de cult.
- (3) Amplasarea construcțiilor se face, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu precizările de mai jos:
- (4) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare
- 6.1. Lăcașuri de cult
- Amplasarea lăcașurilor de cult va fi retrasă de la aliniament cu minim 6,0 m dacă prin documentația de urbanism PUZ/PUD nu se reglementează altfel.
 - Prin excepție, pentru capele, se va respecta regimul de aliniere existent în vecinătate;
- 6.2. Alte utilizări
- De regulă se va respecta regimul de aliniere existent în vecinătate.
 - Prin excepție, pentru construcțiile cu aflux important de utilizatori (precum construcțiile sociale, de învățământ etc) se recomandă o retragere minimă de la aliniament de 6,0 m (sau conform PUZ) dacă este permisă de reglementările UTR de inserție
- (5) Anexe
- Anexele de cult (precum cele pentru arderea lumânarilor) se amplasează cu respectarea retragerii caracteristice străzii
 - Anexele de tip gospodăresc se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile destinate cultului se vor amplasa de regulă în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (3) În cazul construcțiilor cu cerințe specifice de însorire⁴³ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁴⁴ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:

5.1. Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

i. Bisericile ortodoxe

Acolo unde nu intervine condiția de la alin.(1), bisericile ortodoxe se retrag, de regulă, cu minim 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelei. Retrageri mai mici se pot stabili numai prin documentație de urbanism.

ii. Alte lăcașuri de cult și alte construcții publice

Acolo unde nu intervine condiția de la alin.(1) se vor respecta cerințele specifice, fără ca retragerile să fie mai mici decât cele prevăzute în reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim 4,0 m.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă de 2,0 m.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragerile se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (3)
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală va fi de minim 5,0 m.

(6) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

7.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

- Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).

⁴³ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

⁴⁴ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m⁴⁵.
 - Dacă una dintre clădiri este o biserică ortodoxă distanța minimă față de alte clădiri nu va fi mai mică de 6,0 m;
- 7.2. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici) se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1
- 7.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(9) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

Clădirile de interes și utilitate publică trebuie să fie conformate pentru a permite accesul și utilizarea de către persoanele cu handicap.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

⁴⁵ Se va corela cu cerințele de circulație în incintă și normele PSI

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru lăcașuri de cult și alte utilizări cu aflux important de utilizatori suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru utilizări care presupun clădiri cu gabarit redus (Case parohiale, capele etc) suprafața minimă a parcelei este de 150 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.3 precum și reglementările specifice UTR.

Pentru lăcașuri de cult noi se poate admite depășirea înălțimii maxime stabilite potrivit capitolului III.5.3 în urma elaborării și aprobării unui PUZ.

Pentru accente specifice (turle, clopotnițe) se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Lăcașurile de cult, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului în zona centrală: POT max. = 50%

În zona rezidențială: POT max. = 45%
(orientativ, și pentru incinta mănăstirii)

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

în zona centrală: lăcașuri de cult: CUTmax. = 1,5

alte utilizări: CUTmax. = 2,5

În zona rezidențială: lăcașuri de cult: CUTmax. = 1,35

alte utilizări: CUTmax. = 1,35

CUTmax admis pentru zona rezidențială se aplică, exclusiv orientativ, și pentru incinta mănăstirii – monument istoric.

IV.1.3 ISP1C – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR CULTURALE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul cultural amplasate de regulă în zona centrală sau posibil a fi dispersate în zona rezidențială, cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime de regulă P – P+2.

Oportunitatea inserției se stabilește, funcție de amplasare, prin documentație de urbanism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- Funcțiuni din domeniul cultural

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Funcțiuni administrative

- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni turistice
- Spații verzi amenajate
- Locuire
- Funcțiuni sportive și de agrement
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiunii dominante (vezi articolul 2)

- Funcțiuni din domeniul cultural (toate utilizările)

1.2. Utilizări din gama funcțiunilor complementare:

- Spații verzi amenajate (toate – cu excepția lit.b.4, b.6, d)
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban se admit completări cu funcțiuni comerciale conexe - în primul rând librării și artizanat, servicii personale, alimentație publică, precum și clădiri multifuncționale care includ și servicii culturale

1.3. construcții multifuncționale care includ și servicii culturale

(6) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban

(7) se admit conversii funcționale între utilizările de la art.4 și 5.

(8) structuri publicitare permise de regulamentul local de publicitate

(9) se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Utilizări din gama funcțiunilor complementare (vezi articolul 3) permise în UTR de inserție:

- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban se admit completări cu funcțiuni comerciale conexe - în primul rând librării și artizanat, servicii personale, alimentație publică, precum și clădiri multifuncționale care includ și servicii comerciale și culturale
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială (lit.e, f, h)
- Funcțiuni de cult (lit.a)
- Funcțiuni turistice (lit.a, b, d, e)
- Funcțiuni sportive și de agrement (lit.b-c, e-h, r)

- *Locuire* – se admit locuințe (potrivit zonei de inserție) care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus
 - *Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare* (toate – cu excepția lit. *a.4, a.8, a.11*)
 - *Funcțiuni aferente infrastructurii de transport* (lit. *d, e*)
 - *Funcțiuni de gospodărire comunală* (lit. *p*)
- (2) Utilizările prevăzute la art.4 și 5 sunt condiționate de detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD dacă elaborarea documentației de urbanism este impusă de reglementările UTR de inserție

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în teritoriu protejat, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- 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

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 alin.(2) până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism menționate.

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de

străzi noi⁴⁶, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protecție a siturilor arheologice.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale - Construcții de cultură

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și celor specifice de la nivel de UTR, precum și potrivit regulilor de mai jos
- (2) Banda de construibilitate, relevantă pentru aplicarea regulii calcanului și orientativă pentru stabilirea edificabilului, este definită potrivit Fig. 2.
- (3) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor (vezi punctul III.5.1).
- (4) Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul III.5.5 și a următoarelor precizări:
 - 4.1 De regulă amplasarea va fi la aliniament, potrivit specificului zonei
 - 4.2 Pentru construcțiile cu aflux important de utilizatori se recomandă o retragere minimă de la aliniament de 6,0 m sau amplasarea într-o zonă conformată pentru afluxuri importante de utilizatori (piețe publice)
- (5) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament⁴⁷, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

⁴⁶ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

⁴⁷ Excepție poate face cabina-poartă, potrivit III.5.5.1

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (3) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁴⁸ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁴⁹ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
 - 6.1. Construcții de învățământ și alte utilizări în afară de locuințe joase:
 - Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim 4,0 m.
 - Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă de 2,0 m.
 - Retragera minimă a construcțiilor de învățământ față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m.
 - Retragerile se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (3)
 - Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală va fi de minim 5,0 m.
 - Retragera minimă a blocurilor de locuit (altele decât cele de la punctul 6.2.) față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea punctelor (3)-(4).
 - 6.2. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici) cu spații cu altă destinație la parter se pot aplica prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1 cu avizul PSI
- (7) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
 - 7.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:
 - Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).
 - În cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m⁵⁰.

⁴⁸ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

⁴⁹ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

⁵⁰ Se va corela cu cerințele de circulație în incintă și normele PSI

7.2. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici) se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

7.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(8) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

Clădirile de interes și utilitate publică trebuie să fie conformate pentru a permite accesul și utilizarea de către persoanele cu handicap.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru instituții de spectacole, muzee și alte utilizări cu aflax important de vizitatori suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și număr redus de utilizatori (expoziții, case memoriale etc), se admit parcele având dimensiunile minime de la punctul III.8.2.2.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul III.5.3. și regulile UTR de inserție.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9 și cele specifice UTR de inserție.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 și cele specifice UTR de inserție, cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

în zona centrală: CUTmax. = 2,5

IV.1.4 ISP1D – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Activități comerciale terțiare amplasate în zona centrală sau dispersate în teritoriul municipiului, care nu utilizează transportul greu.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Funcțiunea dominantă este constituită din servicii comerciale.

- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

alte echipamente publice din domeniile:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Precum și:

- Locuire
- Funcțiuni turistice
- Funcțiuni sportive și de agrement
- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, în anumite condiții, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale
- Funcțiuni industriale

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiilor dominante (vezi articolul 2)

- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

1.2. Utilizări din gama funcțiilor complementare (vezi articolul 3):

- Funcțiuni administrative (lit.a, c)
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni din domeniul cultural (fără lit.a, c)
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială (lit.f, h)
- Locuire (locuințe cu spații comerciale la etajele inferioare sau construcții predominant terțiare cu locuire la nivelele superioare)
- Funcțiuni turistice (lit.a-f)
- Funcțiuni sportive și de agrement în spații închise (lit.b, e, r)
- Spații verzi amenajate (cu excepția lit.b.4, b.6, d)

1.3. se admit construcții multifuncționale ce includ servicii

- (2) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban
- (3) se admit conversii funcționale între utilizările de la art.4 și 5.
- (4) Anexe funcționale: garaj, magazie, remiză etc
- (5) structuri publicitare permise de regulamentul local de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Utilizări din gama funcțiilor complementare (vezi articolul 3) permise în subzona (UTR) de inserție:
 - Funcțiuni industriale (lit.e-g)
 - Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare (toate – cu excepția lit. a.4, a.8, a.11)
 - Funcțiuni aferente infrastructurii de transport (lit. d, e)
 - Funcțiuni de gospodărire comunală (lit.a, e, p)
- (2) Utilizări compatibile cu vecinătatea (neamplasate în imediata vecinătate a locuințelor sau reglementate prin PUZ/PUD)
 - Funcțiuni sportive și de agrement în aer liber (lit.c, h, m, n)
 - Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale (lit.a, b)
- (3) Utilizările prevăzute la art.4 și 5 sunt condiționate de detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD dacă elaborarea documentației de urbanism este impusă de reglementările UTR de inserție

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în zonă, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- orice utilizări de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu sau să deprecieze zona
- activități comerciale incomode prin traficul generat
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 3 posturi;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic (olărit, pictură etc);
- anexe ce produc dezagremente
- 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

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁵¹, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

⁵¹ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale - Construcții comerciale

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și celor specifice de la nivel de UTR precum a regulilor de mai jos

(2) Banda de construibilitate, relevantă pentru aplicarea regulii calcanului și orientativă pentru stabilirea edificabilului, este definită potrivit Fig. 2.

(3) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor (vezi punctul III.5.1).

(4) Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul III.5.5 și a următoarelor precizări:

4.1 De regulă amplasarea va fi la aliniament, potrivit specificului zonei

4.2 Pentru construcțiile cu aflux important de utilizatori (structuri comerciale de dimensiuni mari), se recomandă o retragere minimă de la aliniament de 6,0 m sau amplasarea într-o zonă conformată pentru afluxuri importante de utilizatori (piețe publice)

4.3 Pentru clădirile cu aflux redus de utilizatori (care nu necesită mai mult de 3 locuri de parcare) se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, fiind admisă și amplasarea pe aliniament, dacă acesta este modul de construire specific străzii.

(5) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament⁵², cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

(2) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁵³ distanța minimă admisă între clădiri va

⁵² Excepție poate face cabina-poartă, potrivit III.5.5.1

fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁵⁴ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.

(3) In cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (1) și (2) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5

(4) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:

(5) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

5.1. Construcții publice și alte utilizări, în afară de locuințe joase și construcțiile cu aflus redus de vizitatori:

- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim 4,0 m.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă de 2,0 m.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m.
- Retragerile se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (2)
- Retragerea față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală va fi de minim 5,0 m.
- Retragerea minimă a blocurilor de locuit cu comerț la parter (altele decât cele de la punctul 5.2.) față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea punctelor (1)-(3).

5.2. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici) și construcțiile cu aflus redus de vizitatori se pot aplica prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

(6) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

6.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase și construcțiile cu aflus redus de vizitatori:

- Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (1)-(3).
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m⁵⁵.

6.2. Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici) și utilizări cu flux redus de vizitatori se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

6.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

⁵³ Locuințe, cladiri de învățământ, sănătate

⁵⁴ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

⁵⁵ Se va corela cu cerințele de circulație în incintă și normele PSI

(7) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Este permisă adosarea la împrejurimile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

Clădirile de interes și utilitate publică trebuie să fie conformate pentru a permite accesul și utilizarea de către persoanele cu handicap.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă indeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru destinații publice suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și

consum redus de teren, se admit parcele având dimensiunile minime de la punctul III.8.2.2

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul III.5.3. și regulile UTR de inserție.

Mansarda sau nivelul retras, acolo unde se admit, nu vor depăși 60% din suprafața construită.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Serviciile comerciale, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului în zona centrală ISP1: POT max. = 60%

În zona rezidențială LFC: POT max. =
45%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

în zona centrală ISP1: CUTmax. = 2,0

În zona rezidențială LFC: CUTmax. = 1,35

IV.1.5 ISP1E – SUBZONA INSTITUȚIILOR DIN DOMENIUL ÎNVĂȚĂMÂNTULUI

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul educației, amplasate în zona centrală sau dispersate în zona de locuit.

Include unități finanțate de la bugetul public precum și unități organizate în sistem privat, incluse în sistemul de învățământ sau complementare acestuia.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Funcțiuni de învățământ și cercetare

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Funcțiuni din domeniul cultural
 - Funcțiuni de cult
 - Funcțiuni de sănătate și asistență socială
 - Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Spații verzi amenajate
- Locuire
- Funcțiuni sportive și de agrement

Pot să se amplaseze, în anumite condiții, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni industriale

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiunii dominante (vezi articolul 2)

- Funcțiuni de învățământ și cercetare

1.2. Utilizări din gama funcțiunilor complementare:

- Spații verzi amenajate (toate – cu excepția lit.b.4, b.6, d)
- Funcțiuni sportive și de agrement (lit.b-f, h)

- Funcțiuni din domeniul cultural (lit.b – e, h – j)
 - Funcțiuni de sănătate și asistență socială (lit.c⁵⁶ f, j)
 - Locuire (locuințe cu spații tip afterschool, grădiniță, centru educațional la nivelurile inferioare)
 - Funcțiuni aferente infrastructurii de transport (lit.d, e)
- (2) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban
- (3) structuri publicitare permise de regulamentul local de publicitate
- (4) se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) in incintele unităților școlare se admit și se recomandă spații cu dublă funcționalitate (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- (2) Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban – în incinta unităților de învățământ se admit completări cu funcțiuni comerciale conexe, de mici dimensiuni, după cum urmează:
- În incinta gradinițelor nu se admit spații comerciale
 - In incinta altor unități de învățământ pentru minori (școli, licee, cantine, cămine, afterschool) se admit:
 - unități comerciale pentru comerț alimentar, care nu desfac produse interzise sau nerecomandate minorilor (vezi art.6)
 - unități de alimentație publică ce nu desfac produse interzise sau nerecomandate minorilor (vezi art.6): bufet, cofetarie, patiserie etc
 - librării, papetării
 - in incintele unităților de învățământ pentru tineri care au trecut majoratul (școli postliceale, învățământ superior, cămine și cantine aferente) sunt admise:
 - unități comerciale de mici dimensiuni pentru comerț de proximitate
 - unități de alimentație publică: bufet, cafenea, cofetarie, patiserie etc
 - servicii de tipărire și multiplicare, legătorie ș.a.
 - librării, papetării
 - amplasarea unităților comerciale este condiționată de neinterferarea circuitului de aprovizionare și a activității de desfacere cu circuitul de învățământ
- (3) Funcțiuni industriale (lit.e - g, m etc): se pot admite în unitățile de învățământ secundar (liceal, profesional), în strânsă legătură cu procesul de învățământ și numai dacă nivelul de noxe este compatibil cu zona.
- (4) Funcțiuni de cult (lit.a)– numai pentru învățământul confesional
- (5) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare compatibile cu amplasamentul (toate – cu excepția lit. a.4, a.8, a.11)

⁵⁶ Unități tip școală specială, cu facilități de recuperare

(6) *Funcțiuni de gospodărire comunală* (lit.p)

(7) Utilizările prevăzute la art.4 și 5 sunt condiționate de detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD dacă elaborarea documentației de urbanism este impusă de reglementările zonei de inserție (C, L) precum și în cazurile de mai jos:

- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - cămine și cantine cu maxim 100 locuri
 - unitățile comerciale și de alimentație publică cu $10 \text{ mp} < S_{\text{com}} \leq 50 \text{ mp}$
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - Licee, unități de învățământ superior, școli gimnaziale cu 24 săli de clasă
 - camine și cantine cu mai mult de 100 locuri
 - unitățile comerciale și de alimentație publică cu $50 \text{ mp} < S_{\text{com}} \leq 150 \text{ mp}$
 - clădiri multifuncționale care includ servicii publice
 - amenajările cu dublă funcționalitate (după caz)

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în teritoriu protejat, stânjenesc în orice mod activitățile de învățământ, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- amplasarea de unități care comercializează țigări, băuturi și alimente catalogate ca nerecomandate la mai puțin de 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice la mai puțin de 100 m de imobile (incinte) existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- anexe ce produc dezagremente
- 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

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

- (1) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).
- (2) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁵⁷, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale subpunctul Construcții de învățământ

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și celor specifice de la nivel de UTR, precum și potrivit regulilor de mai jos
- (2) Banda de construibilitate este definită potrivit Fig. 2.
- (3) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament (vezi punctul III.5.1).
- (4) Amplasarea construcțiilor se face funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul III.5.5 și a următoarelor precizări:
- (5) Prin specificul programului, amplasarea clădirilor destinate procesului de învățământ se face retras de la aliniament. Dacă intervine condiționarea regulii

⁵⁷ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

calcanului spre stradă se vor amplasa spațiile care nu sunt destinate procesului de învățământ.

(6) Amplasarea clădirilor principale:

- Retragerea minimă de la aliniament pentru construcțiile de învățământ se recomandă a fi de 6,0 m
- În scopul asigurării protecției față de zgomotul străzii, pentru construcțiile destinate învățământului amplasate pe străzi aglomerate se recomandă o retragere de la aliniament de cca.25 m sau conform studiului de impact

(7) Anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament⁵⁸; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului*.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (3) În cazul construcțiilor (proapse sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁵⁹ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁶⁰ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Pentru construcțiile cu utilizări publice se vor aplica reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează:
 - în cazul în care construcția care se înserează sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiuni cu reglementări specifice privind însorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de însorire.

⁵⁸ Excepție poate face cabina-poartă, potrivit III.5.5.1

⁵⁹ Locuințe, cladiri de învățământ, sănătate

⁶⁰ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- Din considerente de protecție funcțională⁶¹
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă. Reducerea este posibilă numai dacă pe latura respectivă nu sunt orientate ferestre ale sălilor de învățământ.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Clădirile cu alte utilizări permise

Pentru alte construcții admise decât cele publice se aplică regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care construcția care se înserează sau clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de însorire.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

⁶¹ Vezi art.14 din OMS 119/2014

Anexe

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejmuirile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejmuirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

Clădirile de interes și utilitate publică trebuie să fie conformate pentru a permite accesul și utilizarea de către persoanele cu handicap.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă indeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru **învățământul preșcolar** (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil.

Pentru **școli** primare, gimnaziale, se va asigura o suprafață minimă de 20 mp/elev. Pentru licee, școli postliceale și școli profesionale se poate admite o suprafață minimă de 15 mp/elev.

Suprafața minimă admisibilă a parcelei pentru alte utilizări publice este de 1000 mp, cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere de 15,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la punctul III.5.3.

Regimul maxim de înălțime specific funcțiunii nu va putea depăși regimul maxim de înălțime admis pentru UTR de inserție.

Regimul de înălțime relativ la specificul funcțiunii:

Pentru **grădinițe**: înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 7,00 metri (P+1), cu înălțimea maximă la coamă 12,0 m.

Pentru **școli** înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+3)

În general se recomandă ca regimul de înălțime al școlilor să nu depășească P+2 nivele decât în cazuri speciale.

Pentru **alte utilizări** admise:

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+3-4);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9 și reglementările specifice UTR.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 25%

Pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite POT max. = 40%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului, funcție de destinație, va fi:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru grădinițe: CUTmax. = 0,5

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru alte unități de învățământ (fără săli de sport): CUTmax = 1,0

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru unități de învățământ cu săli de sport: CUTmax.=1,5

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru afterschool: CUTmax.=0,8

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru licee, internate și cantine: CUTmax.=2,0

IV.1.6 ISP1S – SUBZONA INSTITUȚIILOR DIN DOMENIUL SĂNĂTĂȚII ȘI SERVICIILOR SOCIALE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul sănătății și serviciilor sociale cu regim de construire discontinuu, amplasate în zona centrală sau dispersate în zona locuințelor.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Funcțiuni administrative
 - Funcțiuni de administrarea afacerilor
 - Funcțiuni financiar-bancare
 - Funcțiuni de cult
 - Funcțiuni din domeniul cultural
 - Funcțiuni de învățământ și cercetare
 - Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Utilizări din domeniile:
 - Locuire
 - Funcțiuni turistice
 - Funcțiuni sportive și de agrement
 - Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, în anumite condiții, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiunii dominante (vezi articolul 2)

- i. Funcțiuni de sănătate și asistență socială care se amplasează în ISP1
 - Cabinete medicale organizate în cabinete individuale, dispensare, policlinici, societăți medicale
 - Laboratoare medicale
 - Farmacii

- Sedii ale serviciilor de asistență socială
- Cantine sociale

ii. Funcțiuni de sănătate și asistență socială care se amplasează LFC:

- Cabinete medicale organizate în cabinete individuale, dispensare
- Farmacii
- Creșă
- Leagăn de copii, centru de plasament,
- Unități sociale de tip rezidențial
 - Centru maternal
 - centru de zi (pentru copii, persoane cu dizabilități, bătrâni)
 - azil de bătrâni
 - azil persoane cu dizabilități

1.1. Utilizări din gama funcțiilor complementare:

- Spații verzi amenajate
- Locuire (locuințe cu cabinete medicale, farmacii la nivelurile inferioare)
- Funcțiuni de administrarea afacerilor – se admit clădiri de birouri ce includ și unități medicale compatibile precum cabinete medicale
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport (lit.d, e)

(2) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban

(3) se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

(4) structuri publicitare permise de regulamentul local de publicitate (firme)

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Utilizări din gama funcțiilor complementare (vezi articolul 3) permise în subzona (UTR) de inserție:

- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni administrative
- Locuire – se admit locuințe (potrivit zonei de inserție) care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală (lit.p)

(2) amplasarea unităților cu utilizările de la Funcțiuni de sănătate și asistență socială cu staționar poate fi admisă numai în urma reglementării prin PUZ.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente (emit noxe peste nivelurile admise în teritoriu protejat, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc)

- 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

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

Potrivit UTR

Articolul 8. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Potrivit UTR

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale - Construcții de sănătate.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și celor specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și celor specifice de la nivel de UTR, precum și potrivit regulilor de mai jos
- (1) Banda de construibilitate este definită potrivit Fig. 2. În zona ISP1 și potrivit Fig. 1 în zona LFC.
- (2) Regula calcanului se aplică pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament.
- (3) Amplasarea construcțiilor se face funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul III.5.5
- (4) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală)⁶².

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului*.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Prin excepție, pentru construcții tip cabinete medicale, laboratoare, farmacii amplasate în zona centrală ISP1 se admit și distanțe minime de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

⁶² Excepție poate face cabina-poartă, potrivit III.5.5.1

- (3) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁶³ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁶⁴ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
- 6.1. Retragera față de limitele laterale va fi minim 4,0 m.
- 6.2. Retragera minimă a construcțiilor față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- 6.3. Prin excepție de la alin. 1.6.1, în zona LFC, pentru construcții cu gabarite similare locuințelor (tip cabinet medical individual, farmacie) se aplică regulile privind retragerile specifice locuințelor
- (7) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
- 7.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de cele de la punctul 1.6.3.:
- Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).
 - în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m⁶⁵.
- 7.2. Pentru amplasarea în zonele de locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1
- 7.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.
- (8) Amplasarea anexelor:
- Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
 - Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
 - Este permisă adosarea la împrejmuirile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejmuirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

⁶³ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

⁶⁴ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

⁶⁵ Se va corela cu cerințele de circulație în incintă și normele PSI

- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

Clădirile de interes și utilitate publică trebuie să fie conformate pentru a permite accesul și utilizarea de către persoanele cu handicap.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul III.5.3.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 și cele specifice UTR

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru unități unități de tip rezidențial: $POT_{max} = 40\%$
- (2) Pentru celelalte utilizări din domeniul medical – funcție de amplasament:

2.1. $POT_{max} = 45\%$ (în zona rezidențială LFC)

2.2. $POT_{max} = 50\%$ (în zona centrală ISP1)

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Potrivit UTR de inserție.

IV.2 LFC - ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Pentru cerințele regulamentului au fost detaliate reglementările prevăzute prin PUG2010 pentru următoarele subzone:

Din **LFCm1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate** s-au detaliat:

- **LFCm1a** - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
- **LFCm1b** - Subzona locuințelor pe parcelă și funcțiunilor complementare, în interiorul limitei construite protejate

Din **LFCM4 - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate** s-au detaliat:

- **LFCM4a** - Subzona locuințelor cu regim mare de înălțime cu dezvoltări comerciale semnificative la nivelurile inferioare existente, în interiorul limitei construite protejate
- **LFCM4b** - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în interiorul limitei construite protejate

IV.2.1 LFCM1A – SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN PARCELAR TRADIȚIONAL, ÎN INTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime predominant P și regim de construire predominant deschis, pe aliniament, în parcelar tradițional din zona istorică protejată.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- Locuire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

- Spații verzi amenajate

Se admit și:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni turistice
- Funcțiuni sportive și de agrement

Pot să se amplaseze, în anumite condiții, unele utilizări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale
- Funcțiuni industriale

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiunii dominante (vezi articolul 2):

- Locuire:
 - a. Locuințe individuale
 - b. Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
 - c. Locuințe individuale incluzând spații destinate funcțiilor complementare locuirii și fără a depăși capacitățile menționate la art.5

1.2. Utilizări complementare locuirii (vezi articolul 3)

- Spații verzi amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului:
 - a. scuar,
 - b. loc de joacă pentru copii,
 - c. Spații verzi de protecție

(2) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier stradal

(3) structuri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Alte utilizări specifice funcțiunii dominante (Locuire):

1.1. Se admit locuințe semicolective dacă au maxim 3 apartamente

1.2. Anexe aferente locuințelor se admit în următoarele condiții:

- i. Să fie din categoria celor care nu produc dezagremente (vezi ANEXA 2 - GLOSAR)
- ii. Să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte
- iii. SCD a anexelor nu va depăși 200 mp/unitate locuință
- iv. Să nu ocupe poziții mai avansate spre stradă față de clădirea principală

(2) Utilizări din funcțiunile complementare locuirii (Articolul 3) cu Sutilă ≤ 200 mp:

2.1. Funcțiuni de învățămînt și cercetare admise sunt

- i. Creșă,
- ii. grădiniță,
- iii. afterschool

cu următoarele condiții suplimentare:

- i. minim 100 mp teren de joacă dacă se amenajează în spații existente sau conform reglementărilor de la capitolul ISPl e dacă sunt construcții noi

2.2. Funcțiuni de cult de dimensiuni reduse, tip capelă, casă de rugăciuni

2.3. Funcțiuni de sănătate și asistență socială :

- i. Dispensar
- ii. Cabinete medicale individuale (pentru medicina de familie, cabinete medicale de specialitate, cabinete stomatologice, cabinete fizioterapie etc)
- iii. Farmacie
- iv. Servicii sociale de tip rezidențial: centru maternal, locuințe sociale, de necesitate, pentru alte categorii în dificultate
- v. Cămine de bătrîni
- vi. Centru de zi

2.4. Funcțiuni administrative: servicii descentralizate ale primăriei sau altor autorități publice, sedii de organizații,

2.5. Funcțiuni de administrarea afacerilor: sedii de firme, birouri diverse

2.6. Funcțiuni financiar-bancare : filiale de bănci, birouri ale societăților de asigurări, cooperative de credit etc

2.7. Funcțiuni sportive și de agrement în spații închise : săli de gimnastică de întreținere și fitness, săli de jocuri

2.8. Funcțiuni din domeniul cultural:

- i. expoziții, biblioteci/mediateci,
- ii. cluburi ale copiilor, vârstnicilor etc,
- iii. săli de întruniri

2.9. Alte Funcțiuni de sănătate și asistență socială decât cele de la punctul (2)

2.10. Funcțiuni turistice: pensiuni

(2) utilizări cu Sutilă ≤ 200 mp, admise dacă nu generează transporturi grele, nu au emisii poluante peste nivelurile admise în zona de locuit, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

2.1. Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

- i. Comerț en-detail: comerț de proximitate alimentar/ nealimentar, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc,
- ii. Alimentație publică: bistro, cofetărie, cafenea, bar,
- iii. Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică: agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor) studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video ș.a.m.d.

- iv. Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- v. Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, depanare IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

2.2. Funcțiuni industriale compatibile cu amplasamentul: activități de mica producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc) și pot prezenta atractivitate turistică, de regulă însoțite de prezentare și desfacere: produse hand-made, unicate sau de serie mica (exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramica, lemn cioplit, gravura, cusături, țesut, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casa” samd)

(3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:

- i. Iluminat public
- ii. Alte instalații, construcții și echipamente aferente echipării edilitare numai cu amplasare subterană sau, prin excepție, cu amplasare în incinte, retrase de la drumurile publice

(4) Funcțiuni de gospodărire comunală - Platforme containere de colectare selectivă a deșeurilor

(5) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport –

- i. căi de comunicație rutieră –străzi, alei pietonale
- ii. parcaje publice la sol sau în subteran

(6) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice

(7) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

(8) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5

(2) orice utilizări care pot produce dezagremente:

2.1. emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit:

2.2. atrag trafic însemnat (peste 5 autoturisme sau transport greu)

2.3. presupun depozitare și producție în exteriorul construcțiilor

2.4. presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje

exemple de astfel de utilizări: discotecă, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, adăposturi pentru animale, abatoare, unități agro-zootehnice, anexe pentru creșterea animalelor de producție, stații de întreținere auto, depozitare angros/ mic gros/ substanțe inflamabile/ deșeuri/ materiale refolosibile

(3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

(4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Potrivit reglementărilor din UTR

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Potrivit reglementărilor din UTR

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Banda de construibilitate este definită potrivit *Fig. 3* pe o adâncime maximă de 20,0 m de la alinierea clădirilor caracteristică străzii (vezi punctul III.5.1) numai pentru regula calcanului și pentru construcțiile noi

(2) Amplasarea construcțiilor se face de regulă pe aliniament, cu excepția cazurilor în care regimul de aliniere caracteristic străzii este retras de la aliniament – vezi detalierea la nivel de UTR

(3) Amplasarea construcțiilor de fațe cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul III.5.5.3 și precizărilor de la punctele (4)-(5)

(4) Amplasarea clădirilor principale:

4.1. *Locuințe* - Retragerea construcțiilor va respecta *retragerea caracteristică străzii* sau regimul de aliniere existent în vecinătate

4.2. *Alte utilizări* - Pentru alte destinații admise se vor avea în vedere, alături de retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate și cerințele specifice fiecărui tip de utilizare (vezi capitolul IV.1).

(5) Anexe

- Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală).
- Anexele se pot amplasa dincolo de banda de construibilitate.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită la nivel de UTR.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale din zona de locuit este $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (3) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁶⁶ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁶⁷ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la limita minimă de la punctul (2) se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
 - 6.1. Locuințe (și asimilabile)
 - Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m.
 - Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere.
 - Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m; din considerente de asigurare a intimității se recomandă ca retragera față de limita posterioară să fie mai mare de 5,0 m
 - Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir va fi de minim 5,0 m.
 - 6.2. Echipamente publice și alte utilizări
 - Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de regulament (vezi capitolul IV.1).
- (7) Amplasarea clădirilor principale unele față de altele pe aceeași parcelă:
 - 7.1. *Locuințe*

⁶⁶ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

⁶⁷ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- distanța minimă admisibilă este de 3.00 m cu respectarea punctelor (3)-(4)
- 7.2. *Echipamente publice și alte utilizări*
- Distanța minimă admisă între clădiri este $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m, cu respectarea punctelor (3)-(4)
 - în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, și interspațiul dintre clădiri nu servește circulației în interiorul parcelei distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m⁶⁸.
- (8) Distanța dintre o construcție principală și o anexă:
- minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.
- (9) Amplasarea anexelor curente, care nu produc dezagregamente:
- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
 - Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
 - În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
 - Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.
 - Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P ($H_{\max_streașina} \geq 3,0$ m) retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

Pentru utilizările care implică accesul publicului/clientilor accesul se face obligatoriu **direct** din drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

⁶⁸ Se va corela cu cerințele de circulație în incintă și normele PSI

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 și, după caz, condițiile specifice UTR de inserție.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la punctul III.5.3 și reglementările specifice pentru UTR de inserție.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9 și reglementările specifice UTR.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Pentru locuințe și alte funcțiuni care necesită măsuri de protecție, pentru împrejuririle orientate spre spațiul public se vor aplica prescripțiile cuprinse în capitolul III.10.3.1, cu respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.1.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe în construcții noi și construcții existente cu grad de protecție mic/mediu: POTmax. = 35% dacă reglementările la nivel de UTR nu prevăd altfel.

Pentru locuințe în construcții monument istoric și construcții cu grad mare de protecție POT admis se stabilește prin studiul istoric pe parcelă.

Pentru celelalte utilizări permise în afară de locuințe vezi POTmax. pentru inserția în zona L la categoriile de servicii din gamaISP (IV.1)

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru locuințe în construcții noi și construcții existente cu grad de protecție mic/mediu CUTmax. = 1,05

Pentru celelalte utilizări permise în construcții noi și construcții existente cu grad de protecție mic/mediu vezi reglementările specifice de la cap. IV.1.

Pentru construcții monument istoric și construcții cu grad mare de protecție POT admis se stabilește prin studiul istoric pe parcelă.

IV.2.2 LFCM1B – SUBZONA LOCUINTELOR PE PARCELĂ ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE, ÎN INTERIORUL LIMITEI CONSTRUIE PROTEJATE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime predominant P și regim de construire predominant deschis, pe aliniament, în parcelar tradițional din zona istorică protejată.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Locuire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni din domeniul cultural

- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Spații verzi amenajate

Se admit și:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni turistice
- Funcțiuni sportive și de agrement

Pot să se amplaseze, în anumite condiții, unele utilizări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale
- Funcțiuni industriale

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

1.1. Utilizări din gama funcțiunii dominante (vezi articolul 2):

- Locuire:
 - d. Locuințe individuale
 - e. Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
 - f. Locuințe individuale incluzând spații destinate funcțiunilor complementare locuirii și fără a depăși capacitățile menționate la art.5

1.2. Utilizări complementare locuirii (vezi articolul 3)

- Spații verzi amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului:
 - d. scuar,
 - e. loc de joacă pentru copii,
 - f. Spații verzi de protecție

(2) Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier stradal

(3) structuri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Alte utilizări specifice funcțiunii dominante (Locuire):

1.1. Se admit locuințe colective mici cu au maxim 6 apartamente

1.2. Anexe aferente locuințelor se admit în următoarele condiții:

- i. Să fie din categoria celor care nu produc dezagremente (vezi ANEXA 2 - GLOSAR)
- ii. Să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte

- iii. SCD a anexelor nu va depăși 200 mp/unitate locuință
 - iv. Să nu ocupe poziții mai avansate spre stradă față de clădirea principală
- (2) Utilizări din funcțiunile complementare locuirii (*Articolul 3*) cu Sutilă ≤ 200 mp:
- 2.1. Funcțiuni de învățămînt și cercetare admise sunt
 - i. Creșă,
 - ii. grădiniță,
 - iii. afterschool
 - 2.2. Funcțiuni de cult de dimensiuni reduse, tip capelă, casă de rugăciuni
 - 2.3. Funcțiuni de sănătate și asistență socială :
 - i. Dispensar
 - ii. Cabinete medicale individuale (pentru medicina de familie, cabinete medicale de specialitate, cabinete stomatologice, cabinete fizioterapie etc)
 - iii. Farmacie
 - iv. Servicii sociale de tip rezidențial: centru maternal, locuințe sociale, de necesitate, pentru alte categorii în dificultate
 - v. Cămine de bătrîni
 - vi. Centru de zi
 - 2.4. Funcțiuni administrative: servicii descentralizate ale primăriei sau altor autorități publice, sedii de organizații,
 - 2.5. Funcțiuni de administrarea afacerilor: sedii de firme, birouri diverse
 - 2.6. Funcțiuni financiar-bancare : filiale de bănci, birouri ale societăților de asigurări, cooperative de credit etc
 - 2.7. Funcțiuni sportive și de agrement în spații închise : săli de gimnastică de întreținere și fitness, săli de jocuri
 - 2.8. Funcțiuni din domeniul cultural:
 - i. expoziții, biblioteci/mediateci,
 - ii. cluburi ale copiilor, vârstnicilor etc,
 - iii. săli de întruniri
 - 2.9. Alte Funcțiuni de sănătate și asistență socială decât cele de la punctul (2)
 - 2.10. Funcțiuni turistice: pensiuni
- (3) utilizări cu Sutilă ≤ 250 mp, admise dacă nu generează transporturi grele, nu au emisii poluante peste nivelurile admise în zona de locuit, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:
- 3.1. Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
 - i. Comerț en-detail: comerț de proximitate alimentar/ nealimentar, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc,
 - ii. Alimentație publică: bistro, cofetărie, cafenea, bar,
 - iii. Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică: agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor) studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video ș.a.m.d.

- iv. Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- v. Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, depanare IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

3.2. Funcțiuni industriale compatibile cu amplasamentul: activități de mica producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc) și pot prezenta atractivitate turistică, de regulă însoțite de prezentare și desfacere: produse hand-made, unicate sau de serie mica (exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramica, lemn cioplit, gravura, cusături, țesut, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casa” samd)

(4) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:

- vi. Iluminat public
- vii. Alte instalații, construcții și echipamente aferente echipării edilitare numai cu amplasare subterană sau, prin excepție, cu amplasare în incinte, retrase de la drumurile publice

(5) Funcțiuni de gospodărire comunală - Platforme containere de colectare selectivă a deșeurilor

(6) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport –

- viii. căi de comunicație rutieră –străzi, alei pietonale
- ix. parcaje publice la sol sau în subteran

(7) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice

(8) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

(9) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5

(2) orice utilizări care pot produce dezagremente:

2.1. emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit:

2.2. atrag trafic însemnat (peste 5 autoturisme sau transport greu)

2.3. presupun depozitare și producție în exteriorul construcțiilor

2.4. presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje

exemple de astfel de utilizări: discotecă, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, adăposturi pentru animale, abatoare, unități agro-zootehnice, anexe pentru creșterea animalelor de producție, stații de întreținere auto, depozitare angros/ mic gros/ substanțe inflamabile/ deșeuri/ materiale refolosibile

(3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

(4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Potrivit reglementărilor din UTR

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Potrivit reglementărilor din UTR

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

g) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(2) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Banda de construibilitate este definită potrivit *Fig. 3* pe o adâncime maximă de 20,0 m de la alinierea clădirilor caracteristică străzii (vezi punctul III.5.1) numai pentru regula calcanului și pentru construcțiile noi

(2) Amplasarea construcțiilor se face de regulă pe aliniament, cu excepția cazurilor în care regimul de aliniere caracteristic străzii este retras de la aliniament – vezi detalierea la nivel de UTR

(3) Amplasarea construcțiilor de fațe cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul III.5.5.3 și precizărilor de la punctele (4)-(5)

(4) Amplasarea clădirilor principale:

4.3. *Locuințe* - Retragerea construcțiilor va respecta *retragerea caracteristică străzii* sau regimul de aliniere existent în vecinătate

4.4. *Alte utilizări* - Pentru alte destinații admise se vor avea în vedere, alături de retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate și cerințele specifice fiecărui tip de utilizare (vezi capitolul IV.1).

(5) Anexe

- Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală).
- Anexele se pot amplasa dincolo de banda de construibilitate.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită la nivel de UTR.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale din zona de locuit este $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (3) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁶⁹ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁷⁰ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la limita minimă de la punctul (2) se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
 - 6.3. Locuințe (și asimilabile)
 - Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m.
 - Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere.
 - Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m; din considerente de asigurare a intimității se recomandă ca retragera față de limita posterioară să fie mai mare de 5,0 m
 - Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir va fi de minim 5,0 m.
 - 6.4. Echipamente publice și alte utilizări
 - Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de regulament (vezi capitolul IV.1).
- (7) Amplasarea clădirilor principale unele față de altele pe aceeași parcelă:
 - 7.3. *Locuințe*

⁶⁹ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

⁷⁰ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- distanța minimă admisibilă este de 3.00 m cu respectarea punctelor (3)-(4)
- 7.4. *Echipamente publice și alte utilizări*
- Distanța minimă admisă între clădiri este $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m, cu respectarea punctelor (3)-(4)
 - în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, și interspațiul dintre clădiri nu servește circulației în interiorul parcelei distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m⁷¹.
- (8) Distanța dintre o construcție principală și o anexă:
- minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.
- (9) Amplasarea anexelor curente, care nu produc dezagregamente:
- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
 - Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
 - În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
 - Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.
 - Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P ($H_{\max_streașina} \geq 3,0$ m) retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale

h) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

Pentru utilizările care implică accesul publicului/clientilor accesul se face obligatoriu **direct** din drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

⁷¹ Se va corela cu cerințele de circulație în incintă și normele PSI

i) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

j) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 și, după caz, condițiile specifice UTR de inserție.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) De regulă, în zona ISP1 nu se execută parcelări, parcelarul fiind protejat.
- (2) Se aplică reglementările UTR de inserție și capitolul III.8

k) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la punctul III.5.3 și reglementările specifice pentru UTR de inserție.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9 și reglementările specifice UTR.

l) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 și cele specifice UTR de inserție

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe în construcții noi și construcții existente cu grad de protecție mic/mediu: POTmax. = 35% dacă reglementările la nivel de UTR nu prevăd altfel.

Pentru locuințe în construcții monument istoric și construcții cu grad mare de protecție POT admis se stabilește prin studiul istoric pe parcelă.

Pentru celelalte utilizări permise în afară de locuințe vezi POTmax. pentru inserția în zona L la categoriile de servicii din gamaISP (IV.1)

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru locuințe în construcții noi și construcții existente cu grad de protecție mic/mediu CUTmax. = 1,05

Pentru celelalte utilizări permise în construcții noi și construcții existente cu grad de protecție mic/mediu vezi reglementările specifice de la cap. IV.1.

Pentru construcții monument istoric și construcții cu grad mare de protecție POT admis se stabilește prin studiul istoric pe parcelă.

IV.2.3 LFCM4A - SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU DEZVOLTĂRI COMERCIALE SEMNIFICATIVE EXISTENTE, ÎN INTERIORUL LIMITEI CONSTRUIE PROTEJATE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Subzonă cuprinzând un mix funcțional specific perioadei socialiste: blocuri/ansambluri de blocuri cu complexe de spații comerciale și de servicii dezvoltate pe doua nivele, de regulă extinse față de amprenta blocurilor.

Au caracteristic îmbinarea dominantei verticale a blocurilor cu dominanta orizontală a zonei de comerț.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Locuire
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare

Pot să se amplaseze, în anumite condiții, unele utilizări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Reabilitare și ameliorare în cadrul aceleiași suprafețe construite desfășurate totale:
 - i. Reabilitare termică
 - ii. Refacerea/modernizare instalații
 - iii. Recompartimentare interioară
 - iv. Refașadizare, incuzînd, după caz, refacerea unității ansamblului
- (2) Desființarea construcțiilor parazite, lipsite de valoare arhitecturală și funcțională
- (3) parcaje la sol, în subsol sau multietajate;
- (4) spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (5) locuri de joacă pentru copii;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite executarea de logii/balcoane la parterul blocurilor *numai pe conturul balconului/logiei existente la etajul superior*
- (2) Se admite amenajarea teraselor blocurilor ca spații verzi
- (3) extinderi pe orizontală sau verticală ale blocurilor existente sunt permise numai în baza unei documentații de urbanism PUZ elaborat pentru întreg cvartalul (vezi art.7); mansardarea/supraetajarea sunt permise numai dacă prin PUZ-ul elaborat *la nivelul ansamblului* se demonstrează posibilitatea de soluționare a spațiilor verzi, locurilor de joacă și parcajelor atât pentru locuitorii existenți cât și pentru cei suplimentari
- (4) se admite conversia apartamentelor indiferent de amplasare, dacă nu implică intervenții asupra fațadelor și noua funcțiune nu are un număr mare de utilizatori (necesită maxim 2 locuri de parcare calculate potrivit reglementărilor din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare, ce pot fi asigurate de parcajele existente în zonă), nu provoacă dezagremente (nu produc zgomot, mirosuri peste nivelele admise în zona de locuit), nu implică un volum important de mărfuri (ca volum total sau unitar):
 - sedii de firme
 - servicii profesionale: birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
 - activități manufacturiere: reparații reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice mici sau la domiciliul clientului / instalații, asistență IT, manufactură fină, croitorie, marochinărie
- (5) se admite conversia apartamentelor de la parter/demisol, cu intervenții asupra fațadelor (amenajarea de accese, modificări ale golurilor etc) în următoarele condiții:

- pentru utilizări care nu provoacă dezagremente pentru locuințele de la etajele superioare (nu produc zgomot, mirosuri sau alte noxe peste nivelele admise în zona de locuit)
 - numai cu studierea în ansamblu a intervențiilor asupra fațadelor
 - cu intervenții minime asupra domeniului public (vezi condițiile de la III.5.5.4 și III.5.5.5)
 - cu asigurarea locurilor de parcare calculate potrivit reglementărilor de la ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare, în parcajele existente în zonă
- (6) orice construcții noi inserate în cvartalurile de locuințe colective sunt permise numai în baza unui *PUZ elaborat pentru întreg cvartalul*

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului
- (3) anexe gospodărești;
- (4) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- (5) orice utilizări care presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- (6) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- (7) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (8) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (9) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (10) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

Potrivit reglementărilor din UTR

Articolul 8. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Potrivit reglementărilor din UTR

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se respectă amplasamentul existent

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se respectă amplasamentul existent

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

Pentru utilizările care implică accesul publicului/clientilor accesul se face obligatoriu **direct** din drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu e cazul.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Față de înălțimea existentă se admite maxim un nivel suplimentar mansardat sau retras

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT existent

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT existent se poate majora maxim cu nivelul suplimentar admis

IV.2.4 LFCM4B - SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MEDIU-MARE DE ÎNĂLȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Subzonă cuprinzând ansambluri de blocuri locuințe colective cu regim de înălțime mediu/mare cu sau fără parter comercial.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Locuire
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare

Pot să se amplaseze, în anumite condiții, unele utilizări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Reabilitare și ameliorare în cadrul aceleiași suprafețe construite desfășurate totale:
 - i. Reabilitare termică
 - ii. Refacerea/modernizare instalații
 - iii. Recompartimentare interioară
 - iv. Refațadizare, incuzînd, după caz, refacerea unității ansamblului
- (2) Desființarea construcțiilor parazite, lipsite de valoare arhitecturală și funcțională
- (3) parcaje la sol, în subsol sau multietajate;
- (4) spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (5) locuri de joacă pentru copii;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite executarea de logii/balcoane la parterul blocurilor *numai pe conturul balconului/logiei existente la etajul superior*
- (2) Se admite amenajarea teraselor blocurilor ca spații verzi
- (3) extinderi pe orizontală sau verticală ale blocurilor existente sunt permise numai în baza unei documentații de urbanism PUZ elaborat pentru întreg cvartalul (vezi art.7); mansardarea/supraetajarea sunt permise numai dacă prin PUZ-ul elaborat *la nivelul ansamblului* se demonstrează posibilitatea de soluționare a spațiilor verzi, locurilor de joacă și parcajelor atât pentru locuitorii existenți cât și pentru cei suplimentari

- (4) se admite conversia apartamentelor indiferent de amplasare, dacă nu implică intervenții asupra fațadelor și noua funcțiune nu are un număr mare de utilizatori (necesită maxim 2 locuri de parcare calculate potrivit reglementărilor din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare, ce pot fi asigurate de parcajele existente în zonă), nu provoacă dezagremente (nu produc zgomot, mirosuri peste nivelele admise în zona de locuit), nu implică un volum important de mărfuri (ca volum total sau unitar):
- sedii de firme
 - servicii profesionale: birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
 - activități manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice mici sau la domiciliul clientului / instalații, asistență IT, manufactură fină, croitorie, marochinărie
- (5) se admite conversia apartamentelor de la parter/demisol, cu intervenții asupra fațadelor (amenajarea de accese, modificări ale golurilor etc) în următoarele condiții:
- pentru utilizări care nu provoacă dezagremente pentru locuințele de la etajele superioare (nu produc zgomot, mirosuri sau alte noxe peste nivelele admise în zona de locuit)
 - numai cu studierea în ansamblu a intervențiilor asupra fațadelor
 - cu intervenții minime asupra domeniului public (vezi condițiile de la III.5.5.4 și III.5.5.5)
 - cu asigurarea locurilor de parcare calculate potrivit reglementărilor de la ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare, în parcajele existente în zonă
- (6) orice construcții noi inserate în cvartalurile de locuințe colective sunt permise numai în baza unui *PUZ elaborat pentru întreg cvartalul*

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului
- (3) anexe gospodărești;
- (4) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- (5) orice utilizări care presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- (6) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- (7) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (8) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (9) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- (10) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Potrivit reglementărilor din UTR

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Potrivit reglementărilor din UTR

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5 și cele specifice la nivel de UTR.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se respectă amplasamentul existent

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se respectă amplasamentul existent

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

Pentru utilizările care implică accesul publicului/clienților accesul se face obligatoriu **direct** din drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu e cazul

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(2) Față de înălțimea existentă se admite maxim un nivel suplimentar mansardat sau retras

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va respecta POT existent

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT existent se poate majora maxim cu nivelul suplimentar admis (în UTR în care se admite).

V. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN ZCP1

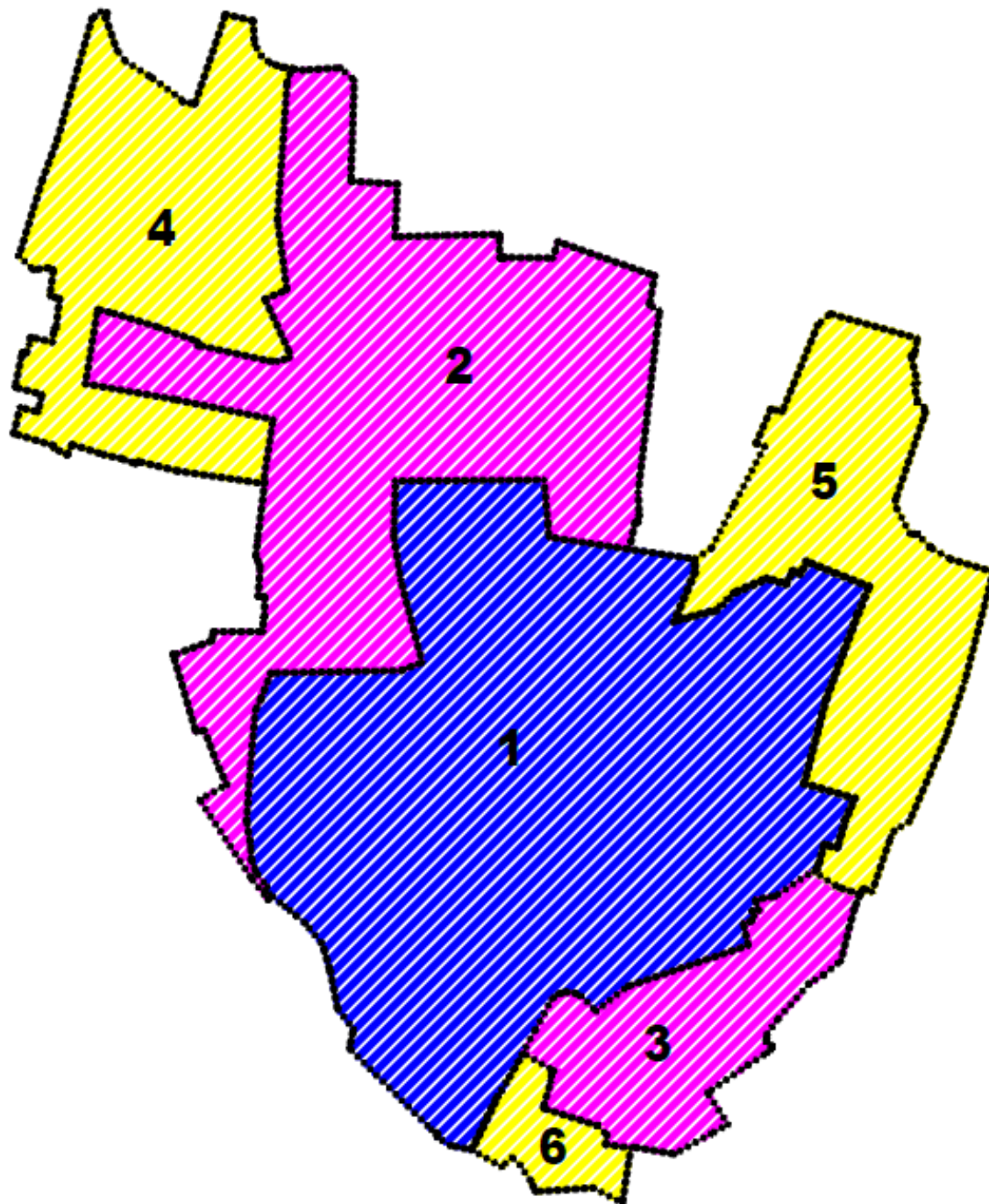


Fig. 16 Schema Unităților Teritoriale de Referință din Zona Centrala a municipiului Zalău (ZCP1)

V.1 UTR 1**Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI****Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA****Delimitare**

Se delimitază astfel: parcare centrului comercial Activ Piazza – str. Unirii – Piața 1 Decembrie 1918 – blv. Mihai Viteazu – str. Gheorghe Lazăr – limita nordică a ansamblului Bisericii Reformate – str. Andrei Șaguna – str. Corneliu Coposu – clădirea Transilvania (inclusiv) – str. 22 Decembrie 1989 – str. Parcului – str. Simion Oros

Caracterizare generală

Cuprinde probabil cea mai veche zonă a așezării (deja constituită în secolul XVIII), păstrează țesutul urban istoric cu alterări moderate în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950, având fondul construit puternic afectat. Aici se concentrează cele mai multe ansambluri, clădiri clasate pe Lista Monumentelor Istorice, care astăzi adăpostesc funcțiuni publice, respectiv spații și amenajări valoroase. O parte semnificativă a țesutului tradițional al subzonei (partea nord-vestică a subzonei, str. Unirii și cvartalul dintre str. Unirii și B-dul Mihai Viteazu, inclusiv amplasamentul Clădirii Finanțelor) a fost modificat, destructurat, prin operațiuni urbanistice caracterizate de amplasarea „liberă” sau comasarea unor parcele istorice neregulate, și mobilarea lor fără a ține cont de țesutul urban de inserție, atât prin modul de amplasare, cât și prin gabarit sau expresie arhitecturală. Este o zonă eterogenă, relativ fragmentată, care conține pe lângă funcțiuni diverse și clădiri construite în diferite stiluri arhitecturale în diferite perioade, dar și amenajări urbanistice contrastante.

Repere arhitecturale și urbanistice

a. Monumente istorice

Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
SJ-II-m-B-04991	Prefectura veche, azi Primăria municipiului Zalău	Piața Maniu Iuliu, nr. 3	1889
SJ-II-m-B-04992	Clădirea ”Transilvania”, fost teatru orășenesc, corpurile A,B,C	Piața Maniu Iuliu, nr. 4-6	1836-1838
SJ-II-m-B-04993	Fostă bancă, azi clădire de birouri	Piața Maniu Iuliu, nr. 10 - str. Șaguna Andrei	1889
SJ-II-m-B-04994	Direcția de Sănătate Publică	Piața Maniu Iuliu, nr. 11	cca. 1900
SJ-II-m-B-04995	Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național	Piața Maniu Iuliu, nr. 13	cca. 1900
SJ-II-m-B-04996	Școala de fete, azi Școala Gimnazială ”Simion Bărnuțiu”	Bd. Mihai Viteazul, nr. 3	1895

Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
SJ-II-a-B-04997	Ansamblul bisericii romano-catolice	Bd. Mihai Viteazul, nr. 6	1878
SJ-II-a-B-04997.1	Biserica romano-catolică	Bd. Mihai Viteazul, nr. 6	1878
SJ-II-a-B-04997.2	Clădirea cultului romano-catolic cu spații comerciale la parter	Bd. Mihai Viteazul, nr. 6	1878
SJ-II-m-B-04998	Casă	Bd. Mihai Viteazul, nr. 8	sf. sec. XIX
SJ-II-a-B-05001	Ansamblul bisericii reformate	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 7	1900-1907
SJ-II-a-B-05001.1	Biserica reformată	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 7	1900-1907
SJ-II-a-B-05001.2	Casa parohială a bisericii reformate	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 7	Cca.1900
SJ-II-m-B-05006	Colegiul reformat, azi Colegiul Național "Silvania"	Str. Unirii, nr. 1	1860, ref.1903, 1925
SJ-II-m-B-05007	Cazinoul Asociației meșteșugarilor, azi Muzeul Județean de Istorie și Artă, secția de istorie	Str. Unirii, nr. 9	cca. 1900
SJ-III-m-B-05151	Monumentul Wesselenyi	Piața Iuliu Maniu (centrul pieței)	1902
SJ-II-a-B-05000	Ansamblul urban „Strada Andrei Șaguna”	Str. Șaguna Andrei, mitropolit (numai nr.7)	
SJ-II-a-B-04990	Ansamblul urban „Piața Iuliu Maniu”	Piața Iuliu Maniu	
SJ-II-m-B-20998	Fosta Primărie	Str.Unirii nr.15	1836-1838

Tabelul 8 Monumente clasate situate în SIR I

- b. Construcții reper moderne
- Complexul comercial Silvania - Piața Iuliu Maniu nr.25
 - Clădirea Finanțelor Publice – Piața Iuliu Maniu nr.15

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Instituții și servicii publice sau de interes public municipal și supramunicipal:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor

- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Locuire
- Funcțiuni turistice
- Funcțiuni sportive și de agrement
- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, condiționat, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Zone și subzone funcționale componente

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
ISP - Zona instituții și servicii de interes public			
ISP1	Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate	ISP1a	Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar
		ISP1b	Subzona activitatilor legate de culte
		ISP1c	Subzona activităților culturale
		ISP1d	Subzona serviciilor comerciale
		ISP1e	Subzona instituțiilor din domeniul învățămîntului
		ISP1s	Subzona instituțiilor din sănătății și serviciilor sociale
LFC- Zona de locuințe și funcțiuni complementare			
LFCm1	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate	LFCm1a	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional
CC - Zona căilor de comunicație și construcții aferente			
CC1	Subzona căi de comunicație rutieră		
SV - Zona spații verzi, agrement, protecție			

Prescripții specifice Unităților teritoriale de referință din ZCP1

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
SV1	Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri	SV1a	Spații verzi de protecție și agrementare a spațiilor publice

Tabelul 9 Zone și subzone funcționale componente ale UTR1

- (2) Se vor menține, de preferință, actualele utilizari publice ale clădirilor, în special acele utilizari care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.
- (3) Se vor susține acele utilizări comerciale ce se pot constitui într-o atracție publică ce depășește interesul local și municipal, funcții care prin devenire nu vor afecta calitățile patrimoniului arhitectural urbanistic. Se recomandă promovarea comerțului de lux și cultural (anticariate, galerii de artă), a alimentației publice de calitate, a ofertelor pentru turism (hoteluri de mică capacitate, cluburi de noapte, restaurante specializate, baruri etc) a unor servicii (sedii ale unor asociații, cluburi, sedii ale unor agenții, media, cabinete de întreținere personală) precum și a unor ateliere de creatori. O atenție similară se va acorda turismului cultural (sisteme de informare, trasee adecvat amenajate, ambienturi de epocă).

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni teritoriale superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism
 - 1.1.in cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turistilor
 - 1.2.se admite utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor sau a subsolurilor
 - 1.3.Conversia este condiționată de verificarea condițiilor specifice funcțiunii înscrise la titlul IV
- (2) Se admite și se recomandă asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare
- (3) Orice intervenții asupra imobilelor și spațiului public se admit cu respectarea regulilor generale expuse la capitolele III.2 - III.3
- (4) Utilizările prevăzute la art.4 și 5 se admit numai cu detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD în următoarele cazuri:
 - 5.1. cu reglementarea pe bază de PUD:
 - o Extinderi și conversii funcționale care suplimentează numărul de locuri de parcare necesar inițial cu 6-10 locuri de parcare (vezi ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare)
 - o Construcții noi cu utilizările de la articolul 4 și 5 care necesită 6-10 locuri de parcare (vezi ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare)
 - 5.2. cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - o Extinderi și conversii funcționale care suplimentează numărul de locuri de parcare necesar inițial cu mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare

- Construcții noi care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare
 - clădiri multifuncționale care includ servicii publice
 - construcții al căror regim de înălțime depășește cu mai mult de 2 niveluri regimul de înălțime de pe parcelele adiacente
 - amenajări ample ale spațiului public
- (5) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- (6) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire sau de învățământ pentru minori
- (7) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (8) Publicitatea se admite în condițiile care se vor stabili printr-un regulament local de publicitate, elaborat pe baza prevederilor Legii nr..

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagrement sau de natură să deprecieze zona, precum: producție, depozitare, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu
- (3) anexe ce produc dezagrement (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- (4) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

- (1) Se instituie interdicție temporară de construire pentru parcelele situate pe str.Gh.Lazăr între imobilele cu nr.poștale 4 și 8 până la detalierea reglementărilor de construire într-un plan urbanistic zonal care să stabilească parcelarea terenului, destinația construcțiilor și relația cu fondul construit valoros adiacent.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).
- (3) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.
- (4) Sunt interzise construcțiile cu caracter definitiv în zonele marcate cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ-uri potrivit planșelor Pl. 03 - Reglementari urbanistice - Zonificare funcțională și Pl. 04 - Reglementari urbanistice - Unitati teritoriale de referinta, până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism menționate.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare, modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁷², pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj.
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5
- (2) Se respectă actuala amplasare a construcțiilor față de drumurile publice.
- (3) În zona drumului public⁷³ se pot autoriza în condițiile legii și cu avizul Comisiei municipale de Trafic:
 - 3.1 conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen – în variantă de amplasare subterană
 - 3.2 sisteme de iluminat public
 - 3.3 Plantații de aliniament și alte amenajări peisagere

⁷² Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

⁷³ ampriza (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă), fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

- 3.4 parcaje – pe amplasamentele stabilite prin prezentul PUZCP, accese carosabile în incinte – cu afectarea minimă, potrivit legii, a plantațiilor de aliniament înscrise în registrul de spații verzi
- 3.5 Construcții provizorii:
- 3.5.1 Structuri publicitare admise în zona de publicitate restrânsă B, cu respectarea regulilor de la capitolul III.11
- 3.5.2 Mobilier urban
- 3.5.3 Chioșcuri pentru distribuția presei
- 3.6 Amenajări temporare (de tip iluminat festiv sezonier) pentru evenimente de interes public, organizate de autoritățile publice – în perimetrul pieței Iuliu Maniu și str.Unirii
- 3.7 Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.
- 3.8 Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor, cu respectarea reglementărilor de la art.25 și planșa ”Intervenții”.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de siguranță a străzilor, delimitate conform legii.
- (5) Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare prevăzute la alin.3.5. se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajari, având în vedere prevederile capitolelor III.12 și III.11/III.11.

Articolul 11.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament (vezi punctul III.5.1).
- (2) Amplasarea construcțiilor principale se face pe aliniamentul stabilit potrivit planșei 6.1
- (3) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (3) In cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁷⁴ distanța minimă admisă între clădiri va

⁷⁴ Locuințe, cladiri de învățământ, sănătate

fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁷⁵ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.

(4) In cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5

(5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:

(6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare, *acolo unde nu intervine regula calcanului*:

6.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim 4,0 m.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă de 2,0 m.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragerile se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (3)
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală va fi de minim 5,0 m.
- Retragera minimă a blocurilor de locuit față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea punctelor (3)-(4).

6.2. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

(7) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

7.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

- Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, iar interspațiul dintre construcții nu este destinat circulației auto sau pietonale distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

7.2. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

7.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(8) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

⁷⁵ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

UTR 1 reprezintă zonă prioritară de mutare a rețelelor edilitare existente în subteran.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă indeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru potențialul de construibilitate al parcelelor relativ la funcțiunile specifice vezi condițiile prevăzute la articolul 17 de la capitolele:

- construcții administrative - IV.1.1,
- construcții destinate cultelor - IV.1.2
- construcții culturale IV.1.3
- construcții comerciale IV.1.4,
- construcții din domeniul educației - IV.1.5
- Construcții pentru sănătate și servicii sociale - IV.1.6

Articolul 18. PARCELAREA

În UTR1 nu se admite reconfigurarea parcellarului, cu excepția terenurilor neconstruite situate pe str. Gh. Lazăr (vezi art.7).

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.3.
- (2) Pentru imobilele cu grad de protecție mare se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în condițiile de la punctul III.9.2.2.
- (3) Pentru imobilele cu grad mediu de protecție se poate admite mansardarea sau un nivel suplimentar retras în condițiile expuse la punctul III.9.3.2
- (4) Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție sau fără grad de protecție se pot admite niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
- (5) Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.
- (6) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max. = **60%**
- (2) POTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (3) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite POTmax = 80% justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max. = **1,8**
- (2) CUTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (3) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite CUTmax = 2,4 justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Capitolul V. INTERVENȚII ÎN UTR1

- (1) **Remodelarea pieței Iuliu Maniu** și transformarea ei într-un spațiu predominant pietonal atractiv, propice evenimentelor publice

1.1. Remodelarea circulației rutiere în zona pieței Iuliu Maniu, care actualmente funcționează ca un scuar de circulație rutieră și orientarea spre circulația pietonală, asigurându-se trasee libere de acces pietonal la monumentele din perimetrul pieței

- i. Modificarea traseului b-dului Corneliu Coposu și reamenajarea intersecției cu b-dul Mihai Viteazu
- ii. Desființarea bretelei auto de legătură paralelă cu clădirea Transilvania
- iii. Reamplasarea stației de taxiuri
- iv. Reducerea la minim și reorganizarea spre extremitățile pieței a parcajelor de suprafață
- v. Transformarea str.Unirii în arteră pietonală ocazional carosabilă
- vi. Modernizarea străzii Băii între str. C.Coposu – Gh.Doja pentru asigurarea unui traseu auto alternativ în cazul închiderii ocazionale a pieței.
- vii. Măsuri de calmare a traficului auto în zona
- viii. Piste de biciclisti
- ix. Aducerea la același nivel a carosabilului cu trotuarul, și realizarea separației numai prin modele diferite de pavaj și monticule (opritoare)

1.2. Amplasarea de ecrane plantate pe perimetrul pieței, în dreptul construcțiilor care alterează caracterul unitar, tradițional, al pieței: latura

sud-estică (bl.6 și complexul comercial P+1 aferent) latura nord-vestică (magazinul Silvania și clădirea Finanțelor Publice)

- 1.3. Maximizarea suprafeței minerale pentru a favoriza perceperea monumentelor și organizarea evenimentelor
- 1.4. Sublinierea unității și individualității pieței prin pavaje, mobilier urban, iluminat stradal și arhitectural
- 1.5. Stimularea utilizărilor care polarizează interesul locuitorilor și turiștilor, în primul rand la parterul clădirilor valoroase și vor defini zona Pieței Iuliu Maniu ca un CARTIER CULTURAL (vezi art.4 alin.(3))
- 1.6. Finalizarea restaurării/renovării clădirilor istorice din perimetrul pieței
- 1.7. Intervenții de ameliorare a fondului construit din categoria III-IV -vezi alineatul (4).

(2) Dezvoltarea străzii Unirii ca ARTERĂ COMERCIAL-TURISTICĂ pietonală:

- 2.1. Închiderea străzii Unirii pentru traficul auto, cu excepția riveranilor
- 2.2. Desființarea parcajelor publice
- 2.3. Aducerea la același nivel a carosabilului cu trotuarul
- 2.4. Agrementarea zonei cu pavaje, mobilier stradal, vegetație
- 2.5. Stabilirea de amplasamente pentru terase pentru alimentație publică, astfel încât să nu stânjenească circulația auto ocazională, circulația pietonală și velo
- 2.6. Stimularea conversiilor funcționale în scopul creșterii atractivității turistice a zonei, cu accent pe alimentația publică (gastronomie de tip regional) și comerțul de retail (comerț tip butic)

(3) Remodelarea spațiilor adiacente străzii Unirii, în completarea caracterului comercial turistic:

- 3.1. Amenajarea pasajului Unirii:
 - i. Pavaje și mobilier stradal din aceeași "familie" cu str.Unirii
 - ii. Acoperire tip "galerie de sticlă"
- 3.2. Amenajarea unui pasaj de legătură între str.Unirii și str.Simion Oros, între Muzeul județean de istorie și Activ Plaza Mall și noua hala agroalimentară, spre viitorul parcaj de pe platoul vechi al pieței
- 3.3. Stimularea penetrării și intercalării spațiilor publice cu cele private sau semi-private (curți interioare, ganguri, pasaje, ș.a.)

(4) Asanarea și reabilitarea fondului construit existent:

- 4.1. Măsurile de remodelare/ameliorare a Centrului Comercial Silvania și crearea unei legături organice cu zonele pietonale Piața Iuliu Maniu și str.Unirii prin:
 - i. desființarea construcțiilor parazitare alipite Centrului Comercial Silvania
 - ii. în spațiul eliberat de construcțiile parazite să se dezvolte terase de alimentație publică în aer liber și porticuri pietonale
 - iii. să se amelioreze aspectul exterior general al construcției, tinându-se seama de principiile intervenției într-o zonă istorică
 - iv. publicitatea să fie integrată armonios în construcție
- 4.2. desființarea garajelor individuale și altor anexe pe domeniul public

4.3. desființarea sau reducerea suprafeței construite a construcțiilor anexă perimate ale rețelelor edilitare (CT)

4.4. plombare între imobilele existente, pentru acoperirea calcanelor existente:

- i. pe latura de vest a str. Unirii în fața Muzeului Județean de Istorie, între acesta și centrul comercial Activ Piazza – plombă cu pasaj pietonal
- ii. în fața accesului la Banca Raiffeisen – plombă cu pasaj pietonal pentru acoperirea calcanului clădirii de la nr.15
- iii. Pe str. Gh. Lazăr, pentru acoperirea calcanului de la nr.4
- iv. Se va studia posibilitatea completării frontului construit în incinta Colegiului Național "Silvania" (fost Colegiul reformat) pentru acoperirea celor două calcane – al colegiului și al Muzeului adiacent

(5) Amenajarea unor parcursuri pietonale între monumente:

5.1. Facilitarea traseelor pietonale spre monumentele consacrate ale municipiului: biserica Romano-Catolică și biserica Reformată, pe latura de sud și pe latura de nord a bisericii Romano-Catolice, realizând, în final, o legătură publică cu platforma superioară a bisericii Romano-Catolice și platforma superioară a bisericii Reformate, respectiv o legătură directă cu Parcul Tineretului

(6) Reorganizarea sistemului de parcare, în ansamblul zonei:

6.1. Desființarea parcajelor publice în zonele propuse să devină pietonale

6.2. Reorganizarea/ extinderea parcajelor adiacente zonei

6.3. Studierea posibilității de suplimentare a locurilor de parcare în parcaje subterane

(7) Se propune un pasaj pietonal fluent cu arhitectură adecvată între curtea și grădina Colegiului Național Silvania, ca o platformă în formă de rampă, înglobată în aliniamentul stradal estic

(8) Eliberarea fațadelor clădirilor de toate rețele și instalații

V.2 UTR 2

Capitolul I.GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Delimitare

Limita nordică a zonei construite protejate – parcul Tineretului – str. Gh. Lazăr – piața 1 Decembrie 1918 (inclusiv) – str. Unirii – parcare centrului comercial Activ Piazza – str. Simion Oros – grădina Colegiului Național Silvania – str. Simion Oros – Ansamblul Bisericii Ortodoxe „Adormirea Maicii Domnului” – cazarma General Dragalina – str. Crișan;

Caracterizare generală

Este adiacentă și strâns legată de Subzona 1, făcând parte din țesutul urban istoric, păstrând doar urmele tramei istorice, cu modificări radicale în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950. Fondul construit istoric a fost demolat, parcelele istorice au fost comasate și remobilate în baza principiilor urbanismului perioadei socialiste. Singurele edificii păstrate sunt cele două monumente istorice: Ansamblul bisericii ortodoxe ”Adormirea Maicii Domnului” și Cazarma "General Dragalina". Funcțiunile dominante sunt cele publice administrativ-culturale, de cult, locuire și spații publice.

Repere arhitecturale și urbanistice

a. Monumente istorice

Cod LMI 2010	Denumire	Adresă	Datare
SJ-II-a-B-04984	Ansamblul bisericii ortodoxe ”Adormirea Maicii Domnului”	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9	sf. sec. XIX - sec. XX
SJ-II-a-B-04984.01	Biserica ”Adormirea Maicii Domnului”	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9	1930-1934
SJ-II-a-B-04984.02	Casa parohială ortodoxă	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9	sf. sec. XIX
SJ-II-m-B-04985	Cazarma "General Dragalina., azi Centrul Militar Județean, corp principal și lateral	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 11	sf. sec. XIX
SJ-III-m-B-05150	Bustul lui Simion Bărnuțiu	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 12, în fața Prefecturii Sălaj	

Tabelul 10 Monumente clasate situate în SIR 2

- b. Construcții reper moderne
 - Sediul Prefecturii și Consiliului Județean Sălaj - Piața 1 Decembrie 1918 nr.12
 - Hotel Porolissum – Str.Unirii nr.1
 - Casa de cultură a sindicatelor – str. 9 Mai nr.2
 - Hala agroalimentară nouă – - str. Simion Oros, nr.5
 - Activ Plazza Mall - str. Simion Oros, nr.3
 - Galeriaiile Meseș b-dul M.Viteazul nr.14

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Instituții și servicii publice sau de interes public municipal și supramunicipal:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de învățămînt și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Locuire
- Funcțiuni turistice
- Funcțiuni sportive și de agrement
- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, condiționat, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Zone și subzone funcționale componente

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
ISP - Zona instituții și servicii de interes public			
ISP1	Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate	ISP1a	Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar
		ISP1b	Subzona activitatilor legate de culte
		ISP1c	Subzona activităților culturale
		ISP1d	Subzona serviciilor comerciale
		ISP1e	Subzona instituțiilor din domeniul învățămîntului
		ISP1s	Subzona instituțiilor din sănătății și serviciilor sociale

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
LFC- Zona de locuințe și funcțiuni complementare			
LFCM4	Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate	LFCM4b	Subzona locuințelor existente cu regim mediu/ mare de înălțime, în interiorul limitei construite protejate
CC - Zona căilor de comunicație și construcții aferente			
CC1	Subzona căi de comunicație rutieră		
SV - Zona spații verzi, agrement, protecție			
SV1	Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri	SV1a	Spații verzi de protecție și agrementare a spațiilor publice

Tabelul 11 Zone și subzone funcționale componente ale UTRI

- (2) Se vor menține, de preferință, actualele utilizari publice ale clădirilor, în special acele utilizari care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor și care dau pieței 1 Decembrie 1918 caracterul de ”piață civică”.
- (3) Se vor susține acele utilizări comerciale ce se pot constitui într-o atracție publică ce depășește interesul local și municipal, funcții care prin devenire nu vor afecta calitățile patrimoniului arhitectural urbanistic. Se recomandă promovarea alimentației publice de calitate, a ofertelor pentru turism (hoteluri, cluburi de noapte, restaurante specializate, baruri etc) a unor servicii (sedii ale unor asociații, cluburi, sedii ale unor agenții, media, cabinete de întreținere personală).

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni teritoriale superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism
 - 1.1.in cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turistilor
 - 1.2.se admite utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor sau a subsolurilor
 - 1.3.Conversia este condiționată de verificarea condițiilor specifice funcțiunii înscrise la titlul IV
- (2) Se admite și se recomandă asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare
- (3) Orice intervenții asupra imobilelor și spațiului public se admit cu respectarea regulilor generale expuse la capitolele III.2 - III.3
- (4) Extinderile pe verticală cu maxim un nivel și conversiile funcționale care nu presupun creșterea necesarului de locuri de parcare se pot autoriza direct

- (5) Se pot autoriza numai în urma reglementării prin PUZ la nivelul întregului UTR
- Extinderile pe orizontală
 - Extinderile pe verticală cu mai mult de un nivel
 - conversiile funcționale care suplimentează numărul de locuri de parcare necesar inițial (vezi *ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare*)
 - Construcții noi
 -

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona, precum: producție, depozitare, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu
- (3) anexe ce produc dezagregamente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- (4) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderile și conversiile condiționate de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, potrivit art.5, până la elaborarea și aprobarea acestora
- (2) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșele de Reglementări
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁷⁶, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

⁷⁶ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se va respecta actuala amplasare față de drumurile publice
- (2) Pentru construcțiile noi amplasarea față de drumurile publice se va stabili prin PUZ (vezi art.5), elaborat ținând seama de prescripțiile generale de la capitolul III.5.5.
- (3) Se respectă actuala amplasare a construcțiilor față de drumurile publice.
- (4) În zona drumului public⁷⁷ se pot autoriza în condițiile legii și cu avizul Comisiei municipale de Trafic:
 - a. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen – în variantă de amplasare subterană
 - b. sisteme de iluminat public
 - c. Plantații de aliniament și alte amenajări peisagere
 - d. parcaje – pe amplasamentele stabilite prin prezentul PUZCP, accese carosabile în incinte – cu afectarea minimă, potrivit legii, a plantațiilor de aliniament înscrise în registrul de spații verzi
 - e. Construcții provizorii:
 - i. Structuri publicitare admise în zona de publicitate restrânsă A sau B (după caz), cu respectarea regulilor de la capitolul III.11
 - ii. Mobilier urban
 - iii. Chioșcuri pentru distribuția presei
 - f. Amenajări temporare (de tip iluminat festiv sezonier) pentru evenimente de interes public, organizate de autoritățile publice
 - g. Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră

⁷⁷ ampriza (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă), fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.

- h. Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor, cu respectarea reglementărilor de la art.25 și planșa "Intervenții".
- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de siguranță a străzilor, delimitate conform legii.
- (6) Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare prevăzute la alin.3.5. se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajari, având în vedere prevederile capitolelor III.12 și III.11III.11.

Articolul 11.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament (vezi punctul III.5.1).
- (2) La construcțiile existente se va respecta actuala amplasare față de drumurile publice, fiind interzisă depășirea regimului de aliniere existent
- (3) Pentru construcțiile noi amplasarea față de aliniament se va stabili prin PUZ (vezi art.5), elaborat ținând seama de prescripțiile generale de la capitolul III.5.5.
- (4) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (3) În cazul construcțiilor cu cerințe specifice de însorire⁷⁸ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁷⁹ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare, *acolo unde nu intervine regula calcanului*:
- 6.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:
- i. Retragerea față de limitele laterale va fi minim 6,0 m.

⁷⁸ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

⁷⁹ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- ii. Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
 - iii. Retragerile se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (3)
 - iv. Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală va fi de minim 5,0 m.
 - v. Retragera minimă a blocurilor de locuit față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea punctelor (3)-(4).
- 6.3. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul

IV.2.1

(7) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- 7.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:
 - i. Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).
 - ii. în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, iar interspațiul dintre construcții nu este destinat circulației auto sau pietonale distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.
- 7.2. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1
- 7.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(8) Amplasarea anexelor:

- 8.1. Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- 8.2. Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- 8.3. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- 8.4. Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

UTR 2 reprezintă zonă prioritară de mutare a rețelelor edilitare existente în subteran.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR 2 este caracterizat prin lipsa unui parcelar definit

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru potențialul de construibilitate al parcelelor relativ la funcțiunile specifice vezi condițiile prevăzute la articolul 17 de la capitolele:

- construcții administrative - IV.1.1,
- construcții destinate cultelor - IV.1.2
- construcții culturale IV.1.3
- construcții comerciale IV.1.4,
- construcții din domeniul educației - IV.1.5
- Construcții pentru sănătate și servicii sociale - IV.1.6

Articolul 18. PARCELAREA

UTR1 nu se admite parcelări.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.3.
- (2) Pentru imobilele cu grad de protecție mare se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în condițiile de la punctul III.9.2.2.
- (3) Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție sau fără grad de protecție se pot admite niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- (4) Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.
- (5) Se pot admite nivele suplimentare în condițiile înscrise la articolul 5.
- (6) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

În general. În UTR2 imobilele nu sunt delimitate prin împrejmuiri.

Serviciile publice, de regulă, nu sunt separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max. = **60%**
- (5) POTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (6) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite POTmax = 80% justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (4) Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max. = **1,8**

- (5) CUTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (6) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite CUTmax = 2,4 justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Capitolul V. INTERVENȚII ÎN UTR2

(1) Remodelarea pieței 1 Decembrie 1918 pentru animarea spațiului

1.1. Remodelarea circulației rutiere adiacente

- i. Reamenajarea intersecției de pe b-dul Mihai Viteazu cu str.1Decembrie 1918
- ii. Reducerea la minim și reorganizarea spre extremitățile pieței a parcajelor de suprafață
- iii. Transformarea str.Unirii în arteră pietonală ocazional carosabilă
- iv. Piste de biciclisti
- v. Aducerea la același nivel a carosabilului cu trotuarul, în zona str.Unirii și realizarea separației numai prin modele diferite de pavaj și monticule (opritoare)

1.2. Amplasarea de plantații înalte pe perimetrul pieței, pe laturile de sud și est

1.3. Refacerea pavajului, a mobilierului stradal, iluminat stradal și arhitectural cu sublinierea individualității pieței

1.4. Intervenții de ameliorare a fondului construit din categoria III-IV

(2) Dezvoltarea străzii Unirii ca ARTERĂ COMERCIAL-TURISTICĂ pietonală:

2.1. Închiderea străzii Unirii pentru traficul auto, cu excepția riveranilor

2.2. Desființarea parcajelor publice

2.3. Aducerea la același nivel a carosabilului cu trotuarul

2.4. Agrementarea zonei cu pavaje, mobilier stradal, vegetație

2.5. Stabilirea de amplasamente pentru terase pentru alimentație publică, astfel încât să nu stânjenească circulația auto ocazională, circulația pietonală și velo

2.6. Stimularea conversiilor funcționale în scopul creșterii atractivității turistice a zonei, cu accent pe alimentația publică (gastronomie de tip regional) și comerțul de retail (comerț tip butic)

(3) Remodelarea spațiilor adiacente străzii Unirii, în completarea caracterului comercial turistic:

3.1. Amenajarea pasajului Unirii:

- i. Pavaje și mobilier stradal din aceeași "familie" cu str.Unirii
- ii. Acoperire tip "galerie de sticlă"

3.2. Amenajarea unui pasaj de legătură între str.Unirii și str.Simion Oros, între Muzeul județean de istorie și Activ Plaza Mall și noua hala agroalimentară, spre viitorul parcaj de pe platoul vechi al pieței

3.3. Stimularea penetrării și intercalării spațiilor publice cu cele private sau semi-private (curți interioare, ganguri, pasaje, ș.a.)

(4) Asanarea și reabilitarea fondului construit existent:

- 4.1. Măsurile de remodelare/ameliorare a galeriilor Meseș:
 - i. să se amelioreze aspectul exterior general al construcției
 - ii. publicitatea să fie integrată armonios în construcție
- 4.2. desființarea garajelor individuale și altor anexe pe domeniul public
- 4.3. desființarea sau reducerea suprafeței construite a construcțiilor anexă perimate ale rețelelor edilitare (CT)
- (5) **Reorganizarea sistemului de parcare, în ansamblul zonei:**
 - 5.1. Desființarea parcajelor publice în zonele propuse să devină pietonale
 - 5.2. Reorganizarea/ extinderea parcajelor adiacente zonei
 - 5.3. Studierea posibilității de suplimentare a locurilor de parcare în parcaje subterane:
 - i. Parcaj subteran sub platoul Pieței 1 Decembrie 1918
 - ii. Parcaj subteran sau suprateran pe amplasamentul fostei piețe agro-alimentare
- (6) Studierea posibilității de înlocuire a împrejuririi opace a Cazarmei "General Dragalina", azi Centrul Militar Județean cu o împrejurire transparentă pentru ca monumentul istoric să poată fi perceput din spațiul public.

V.3 UTR 3

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Delimitare

Cuprinde partea nord-vestică a zonei construite protejate, fiind delimitată la est de SIR2

Caracterizare generală

Este adiacentă și strâns legată de SIR2, făcând parte din țesutul urban istoric, totodată păstrându-l, cu modificări minore, cum ar fi intervențiile din momentul realizării Ansamblului bisericii ortodoxe "Adormirea Maicii Domnului". Țesutul urban majoritar rezidențial tradițional este dezvoltat organic, lotizarea este neregulată de tip rural, cu forme și dimensiuni variate. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult, funcțiuni de servicii complementare.

Repere arhitecturale și urbanistice

c. Monumente istorice

Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
SJ-II-m-B-04989	Bancă, azi Muzeul Județean de Istorie și Artă și Galeriile de artă "Ioan Sima"- corpul principal	Str. Doja Gheorghe, nr. 6	1910

Tabelul 12 Monumente clasate situate în SIR 3

d. Construcții reper moderne

- Casa de Cultură Municipală - str. 22 Decembrie 1989, nr.3
- Biserica greco-catolică Sf.Familie – str.Gh.Doja nr.2
- Biserica baptistă "Speranța" – str.Gh.Doja nr.2A

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Instituții și servicii publice sau de interes public municipal și supramunicipal:

- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Locuire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, condiționat, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală

- *Funcțiuni aferente infrastructurii de transport*

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(4) Zone și subzone funcționale componente

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
ISP - Zona instituții și servicii de interes public			
ISP1	Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate	ISP1b	Subzona activitatilor legate de culte
		ISP1c	Subzona activităților culturale
		ISP1d	Subzona serviciilor comerciale
LFC- Zona de locuințe și funcțiuni complementare			
LFCM4	Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate	LFCM4a	Subzona locuințelor cu regim mare de înălțime cu dezvoltări comerciale semnificative existente, în interiorul limitei construite protejate
		LFCM4b	Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime, situate în interiorul limitei construite protejate
CC - Zona căilor de comunicație și construcții aferente			
CC1	Subzona căi de comunicație rutieră		
SV - Zona spații verzi, agrement, protecție			
SV1	Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri	SV1a	Spații verzi de protecție și agrementare a spațiilor publice

Tabelul 13 Zone și subzone funcționale componente ale UTR1

(5) Se vor menține actualele utilizari ale clădirilor, în special acele utilizari care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Orice intervenții asupra imobilelor și spațiului public se admit cu respectarea regulilor generale expuse la capitolele III.2 - III.3
- (2)
- (3) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire sau de învățământ pentru minori
- (4) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (5) Publicitatea se admite în condițiile care se vor stabili printr-un regulament local de publicitate, elaborat pe baza prevederilor Legii nr..

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (6) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (7) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona, precum: producție, depozitare, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu
- (8) anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- (9) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (10) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

- (5) Se instituie interdicție temporară de construire pentru parcelele situate pe str.Gh.Lazăr între imobilele cu nr.poștale 4 și 8 până la detalierea reglementărilor de construire într-un plan urbanistic zonal care să stabilească parcelarea terenului, destinația construcțiilor și relația cu fondul construit valoros adiacent.
- (6) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).
- (7) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.
- (8) Sunt interzise construcțiile cu caracter definitiv în zonele marcate cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ-uri potrivit planșelor Pl. 03 - Reglementari urbanistice - Zonificare funcțională și Pl. 04 - Reglementari urbanistice - Unitati teritoriale de referinta, până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism menționate.

Articolul 8. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresa a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșele de Reglementări
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de

străzi noi⁸⁰, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5.
- (2) Se respectă actuala amplasare a construcțiilor față de drumurile publice.
- (3) În zona drumului public⁸¹ se pot autoriza în condițiile legii și cu avizul Comisiei municipale de Trafic:
- 3.1 conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen – în varianta de amplasare subterană
 - 3.2 sisteme de iluminat public
 - 3.3 Plantații de aliniament și alte amenajări peisagere
 - 3.4 parcaje – pe amplasamentele stabilite prin prezentul PUZCP, accese carosabile în incinte – cu afectarea minimă, potrivit legii, a plantațiilor de aliniament înscrise în registrul de spații verzi
 - 3.5 Construcții provizorii:
 - 3.5.1 Structuri publicitare admise în zona de publicitate restrânsă B, cu respectarea regulilor de la capitolul III.11
 - 3.5.2 Mobilier urban
 - 3.5.3 Chioșcuri pentru distribuția presei
 - 3.6 Amenajări temporare (de tip iluminat festiv sezonier) pentru evenimente de interes public, organizate de autoritățile publice – în perimetrul pieței Iuliu Maniu și str.Unirii

⁸⁰ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

⁸¹ ampriza (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă), fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

- 3.7 Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.
- 3.8 Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor, cu respectarea reglementărilor de la art.25 și planșa ”Intervenții”.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de siguranță a străzilor, delimitate conform legii.
- (5) Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare prevăzute la alin.3.5. se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajari, având în vedere prevederile capitolelor III.12 și III.11III.11.

Articolul 11.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (4) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament (vezi punctul III.5.1).
- (5) Amplasarea construcțiilor principale se face pe aliniamentul stabilit potrivit planșei 6.1
- (6) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (9) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (10) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (11) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁸² distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁸³ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (12) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (13) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (14) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare, *acolo unde nu intervine regula calcanului*:

⁸² Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

⁸³ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

6.4. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim 4,0 m.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă de 2,0 m.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragerile se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (3)
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală va fi de minim 5,0 m.
- Retragera minimă a blocurilor de locuit față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea punctelor (3)-(4).

6.5. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

(15) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

7.4. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

- Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, iar interspațiul dintre construcții nu este destinat circulației auto sau pietonale distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

7.5. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

7.6. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(16) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

UTR 1 reprezintă zonă prioritară de mutare a rețelelor edilitare existente în subteran.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă indeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru potențialul de construibilitate al parcelelor relativ la funcțiunile specifice vezi condițiile prevăzute la articolul 17 de la capitolele:

- construcții administrative - IV.1.1,
- construcții destinate cultelor - IV.1.2
- construcții culturale IV.1.3
- construcții comerciale IV.1.4,
- construcții din domeniul educației - IV.1.5
- Construcții pentru sănătate și servicii sociale - IV.1.6

Articolul 18. PARCELAREA

În UTR1 nu se admite reconfigurarea parcelarului, cu excepția terenurilor neconstruite situate pe str. Gh. Lazăr (vezi art. 7).

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (7) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.3.
- (8) Pentru imobilele cu grad de protecție mare se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în condițiile de la punctul III.9.2.2.
- (9) Pentru imobilele cu grad mediu de protecție se poate admite mansardarea sau un nivel suplimentar retras în condițiile expuse la punctul III.9.3.2

- (10) Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție sau fără grad de protecție se pot admite niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
- (11) Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.
- (12) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (7) Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max. = **60%**
- (8) POTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (9) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite POTmax = 80% justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (7) Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max. = **1,8**

- (8) CUTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (9) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite CUTmax = 2,4 justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Capitolul V. INTERVENȚII ÎN UTR3

- (1) **Modernizare și remodelarea tramei stradale:**
 - 1.1. **Amenajarea intersecției dintre str.Gh.Doja și str.22 Decembrie 1989**
cu giratoriu
 - 1.2. **Modernizarea străzii Băii între str. C.Coposu — Gh.Doja** pentru asigurarea unui traseu auto alternativ în cazul închiderii ocazionale a pieței Iuliu Maniu.
 - 1.3. Piste de biciclisti
- (2) **Reorganizarea sistemului de parcare, în ansamblul zonei, corelat cu modificările tramei stradale**
 - 2.1. Reorganizarea parcajelor existente
 - 2.2. Studierea posibilității de suplimentare a locurilor de parcare în parcaje subterane
- (3) **Intervenții de ameliorare a fondului construit din categoria IV pentru creșterea valorii ambientale a acestuia**
 - 3.1. Desființarea construcțiilor parazite
 - 3.2. Intervenții asupra blocurilor de locuit, pentru refațadizare, intervenții asupra parterelor (+mezaninelor) comerciale pentru creșterea calității, refacerea unității arhitecturale
- (4) **Eliberarea fațadelor clădirilor de toate rețele și instalații**

V.4 UTR 4

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Delimitare

cuprinde partea nord-vestică a zonei construite protejate, fiind delimitată la est de SIR2

Caracterizare generală

Este adiacentă și strâns legată de SIR2, făcând parte din țesutul urban istoric, totodată păstrându-l, cu modificări minore, cum ar fi intervențiile din momentul realizării Ansamblului bisericii ortodoxe "Adormirea Maicii Domnului". Țesutul urban majoritar rezidențial tradițional este dezvoltat organic, lotizarea este neregulată de tip rural, cu forme și dimensiuni variate. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult, funcțiuni de servicii complementare

Repere arhitecturale și urbanistice

e. Monumente istorice

Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
SJ-II-m-B-04983	Casă	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 8	înc. sec. XX

Tabelul 14 Monumente clasate situate în SIR 4

f. Alte construcții reper -

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Locuire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, condiționat, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Zone și subzone funcționale componente

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
ISP - Zona instituții și servicii de interes public			
ISP1	Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate	ISP1d	Subzona serviciilor comerciale
LFC - Zona de locuințe și funcțiuni complementare			
LFCm1	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate	LFCm1a	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
CC - Zona căilor de comunicație și construcții aferente			
CC1	Subzona căi de comunicație rutieră		
SV - Zona spații verzi, agrement, protecție			
SV1	Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri	SV1a	Spații verzi de protecție și agrementare a spațiilor publice

Tabelul 15 Zone și subzone funcționale componente ale UTR1

- (2) Se vor menține actualele utilizari ale clădirilor, în special acele utilizari care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Orice intervenții asupra imobilelor și spațiului public se admit cu respectarea regulilor generale expuse la capitolele III.2 - III.3
- (2) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire sau de învățământ pentru minori
- (3) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (4) Se admit mijloacele de publicitate caracteristice subzonei B de publicitate restrânsă – vezi cap.III.11.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona, precum: producție, depozitare, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu
- (3) anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- (4) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- (5) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).
- (2) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.
- (3) Sunt interzise construcțiile cu caracter definitiv în zonele marcate cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ-uri potrivit planșelor Pl. 03 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională și Pl. 04 - Reglementări urbanistice - Unități teritoriale de referință, până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism menționate.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșele de Reglementări
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁸⁴, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

⁸⁴ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5.
- (2) Se respectă actuala amplasare a construcțiilor față de drumurile publice.
- (3) În zona drumului public⁸⁵ se pot autoriza în condițiile legii și cu avizul Comisiei municipale de Trafic:
 - 3.1 conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen – în variantă de amplasare subterană
 - 3.2 sisteme de iluminat public
 - 3.3 Plantații de aliniament și alte amenajări peisagere
 - 3.4 parcaje – pe amplasamentele stabilite prin prezentul PUZCP, accese carosabile în incinte – cu afectarea minimă, potrivit legii, a plantațiilor de aliniament înscrise în registrul de spații verzi
 - 3.5 Construcții provizorii:
 - 3.5.1 Structuri publicitare admise în zona de publicitate restrânsă B, cu respectarea regulilor de la capitolul III.11
 - 3.5.2 Mobilier urban
 - 3.5.3 Chioșcuri pentru distribuția presei
 - 3.6 Amenajări temporare (de tip iluminat festiv sezonier) pentru evenimente de interes public, organizate de autoritățile publice – în perimetrul pieței Iuliu Maniu și str.Unirii
 - 3.7 Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.
 - 3.8 Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor, cu respectarea reglementărilor de la art.25 și planșa "Intervenții".
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de siguranță a străzilor, delimitate conform legii.

⁸⁵ ampriza (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă), fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

- (5) Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare prevăzute la alin.3.5. se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajari, având în vedere prevederile capitolelor III.12 și III.11III.11.

Articolul 11.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament (vezi punctul III.5.1).
- (2) Amplasarea construcțiilor principale se face pe aliniament cu excepția str.Cloșca la care amplasarea caracteristică este retrasă de la aliniament.
- (3) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (3) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁸⁶ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁸⁷ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (4) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5
- (5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:
- (6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare, *acolo unde nu intervine regula calcanului*:
 - 6.1. Pentru construcții publice din categoria ISP admise se aplică regulile specifice fiecărei categorii de funcțiuni de la capitolul IV.1 (art.12 de la subcapitolele IV.1.1-IV.1.6)
 - 6.2. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1
- (7) Retragera locuințelor față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală, limita unei biserici sau a unui cimitir va fi de minim 5,0 m.
- (8) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
 - 8.1.Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:
 - i. Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m

⁸⁶ Locuințe, cladiri de învățământ, sănătate

⁸⁷ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- ii. în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, iar interspațiul dintre construcții nu este destinat circulației auto sau pietonale distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

8.2. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

8.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(9) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Este permisă adosarea la împrejurimile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

UTR 1 reprezintă zonă prioritară de mutare a rețelelor edilitare existente în subteran.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru potențialul de construibilitate al parcelelor relativ la funcțiunile specifice vezi condițiile prevăzute la articolul 17 de la capitolele:

- construcții administrative - IV.1.1,
- construcții destinate cultelor - IV.1.2
- construcții culturale IV.1.3
- construcții comerciale IV.1.4,
- construcții din domeniul educației - IV.1.5
- Construcții pentru sănătate și servicii sociale - IV.1.6

Articolul 18. PARCELAREA

În UTR4 nu se admite reconfigurarea parcelarului.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.3.
- (2) Pentru imobilele cu grad de protecție mare se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în condițiile de la punctul III.9.2.2.
- (3) Pentru imobilele cu grad mediu de protecție se poate admite mansardarea sau un nivel suplimentar retras în condițiile expuse la punctul III.9.3.2
- (4) Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție sau fără grad de protecție se pot admite niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
 - 4.1. Se va respecta linia cornișelor după cum urmează:
 - i. În cazul alipirii la calcan linia cornișei va avea continuitate
 - ii. Pentru construcții izolate se asigură continuitatea vizuală a liniei cornișelor cu o toleranță de $\pm 0,50$ m
 - 4.2. Peste linia cornișei stabilită potrivit alin.4.1 se admit 1-2 niveluri retrase față de planul fațadei potrivit reglementărilor de la punctul III.5.3.3 până la regimul de înălțime maxim admis de 10,0 m la cornișă

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max. = **40%**
- (2) POTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (3) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite POTmax = **60%** justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (10) Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max. = **1,0**
- (11) CUTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (12) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite depășirea CUTmax, justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat) și studiu de însorire.

Capitolul V. INTERVENȚII ÎN UTR4

(1) Remodelarea spațiilor publice:

- 1.1.Înlocuirea garajelor individuale cu parcaje publice amenajate corespunzător pe domeniul public
- 1.2.Pavarea trotuarelor
- 1.3.Amenajări pentru colectarea/dirijarea apelor meteorice
- 1.4.Trecerea în subteran a rețelelor supraterane existente (gaze, electrice, comunicații)

1.5.Stimularea penetrării și intercalării spațiilor publice cu cele private (curți interioare)

1.6.Mobilier stradal

(2) Asanarea și reabilitarea fondului construit existent:

2.1.desființarea garajelor individuale și altor anexe pe domeniul public

2.2.desființarea altor construcții parazite

2.3.plombare între imobilele existente, pentru acoperirea calcanelor existente

2.4.stimularea intervențiilor de restaurare/ modernizare/ reabilitare a fondului construit existent, potrivit valorii acestuia.

(3) Eliberarea fațadelor clădirilor de toate rețele și instalațiile aparente

V.5 UTR 5

Capitolul I.GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Delimitare

Partea nord-estică a zonei construite protejate, delimitată la vest de SIR1 și strada Andrei Șaguna, respectiv la sud de SIR3

Caracterizare generală

Este adiacentă și strâns legată de SIR1, făcând parte din țesutul urban istoric, păstrându-l, cu modificări minore. Țesutul urban majoritar rezidențial tradițional este dezvoltat organic, lotizarea este neregulată de tip rural în zona nordică, cu forme și dimensiuni variate, respectiv relativ regulată de tip urban, în zona sudică - strada Andrei Șaguna. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult și funcțiuni de servicii complementare. O mare parte din construcțiile existente pe str.A.Șaguna sunt incluse în ”ansamblul urban str.Andrei Șaguna”.

Repere arhitecturale și urbanistice

g. Monumente istorice

Cod LMI 2016	Denumire	Adresă	Datare
SJ-II-m-B-05002	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 8	sf. sec. XIX
SJ-II-m-B-05003	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 10	sf. sec. XIX
SJ-II-m-B-05004	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 12	sec. XIX
SJ-II-m-B-05005	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 28	cca. 1900
SJ-II-m-B-04999	Protopopiatul Ortodox	Str. Șaguna Andrei, mitropolit, nr. 6	sf. sec. XIX
SJ-II-a-B-05000	Ansamblul urban „Strada Andrei Șaguna”	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 120 Cuprinde următoarele numere poștale: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 9, 11, 13, 15, 21	

Tabelul 16 Monumente clasate situate în SIR 5

- h. Construcții propuse la clasare: Biserica ortodoxă sf.Treime, str.Andrei Șaguna nr.4

i. Construcții reper moderne -

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Locuire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, condiționat, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(3) Zone și subzone funcționale componente

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
ISP - Zona instituții și servicii de interes public			
ISP1	Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate	ISP1b	Subzona activitatilor legate de culte
		ISP1c	Subzona activităților culturale
		ISP1d	Subzona serviciilor comerciale
LFC- Zona de locuințe și funcțiuni complementare			
LFCm1	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate	LFCm1a	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
LFCM4	Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate	LFCM4b	Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime, situate în interiorul limitei construite protejate
CC - Zona căilor de comunicație și construcții aferente			
CC1	Subzona căi de comunicație rutieră		
SV - Zona spații verzi, agrement, protecție			
SV1	Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri	SV1a	Spații verzi de protecție și agrementare a spațiilor publice

Prescripții specifice Unităților teritoriale de referință din ZCP1

Tabelul 17 Zone și subzone funcționale componente ale UTR5

- (4) Se vor menține actualele utilizari ale clădirilor, în special acele utilizari care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Orice intervenții asupra imobilelor și spațiului public se admit cu respectarea regulilor generale expuse la capitolele III.2 - III.3 și respectiv III.12
- (2) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire sau de învățământ pentru minori
- (3) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (4) Se admit mijloacele de publicitate caracteristice subzonei B de publicitate restrânsă – vezi cap.III.11.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona, precum: producție, depozitare, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu
- (3) anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- (4) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

- (1) Se instituie interdicție temporară de construire pentru parcelele situate pe str.Gh.Lazăr între imobilele cu nr.poștale 4 și 8 până la detalierea reglementărilor de construire într-un plan urbanistic zonal care să stabilească parcelarea terenului, destinația construcțiilor și relația cu fondul construit valoros adiacent.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).
- (3) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.
- (4) Sunt interzise construcțiile cu caracter definitiv în zonele marcate cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ-uri potrivit planșelor Pl. 03 - Reglementari urbanistice - Zonificare funcțională și Pl. 04 - Reglementari urbanistice - Unitati teritoriale de referinta, până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism menționate.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșele de Reglementări
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁸⁸, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5.
- (2) Se respectă actuala amplasare a construcțiilor față de drumurile publice.
- (3) În zona drumului public⁸⁹ se pot autoriza în condițiile legii și cu avizul Comisiei municipale de Trafic:
 - 3.1 conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen – în variantă de amplasare subterană
 - 3.2 sisteme de iluminat public
 - 3.3 Plantații de aliniament și alte amenajări peisagere

⁸⁸ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

⁸⁹ ampriza (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă), fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

- 3.4 parcaje – pe amplasamentele stabilite prin prezentul PUZCP, accese carosabile în incinte – cu afectarea minimă, potrivit legii, a plantațiilor de aliniament înscrise în registrul de spații verzi
- 3.5 Construcții provizorii:
- 3.5.1 Structuri publicitare admise în zona de publicitate restrânsă B, cu respectarea regulilor de la capitolul III.11
- 3.5.2 Mobilier urban
- 3.5.3 Chioșcuri pentru distribuția presei
- 3.6 Amenajări temporare (de tip iluminat festiv sezonier) pentru evenimente de interes public, organizate de autoritățile publice
- 3.7 Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.
- 3.8 Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor, cu respectarea reglementărilor de la art.25 și planșa ”Intervenții”.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de siguranță a străzilor, delimitate conform legii.
- (5) Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare prevăzute la alin.3.5. se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajari, având în vedere prevederile capitolelor III.12 și III.11III.11.

Articolul 11.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament (vezi punctul III.5.1).
- (2) Amplasarea construcțiilor principale se face pe aliniament
- (3) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (2) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este ½ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (3) In cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁹⁰ distanța minimă admisă între clădiri va

⁹⁰ Locuințe, cladiri de învățământ, sănătate

fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁹¹ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.

(4) In cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5

(5) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:

(6) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare, *acolo unde nu intervine regula calcanului*:

6.1.Pentru construcții publice din categoria ISP admise se aplică regulile specifice fiecărei categorii de funcțiuni de la capitolul IV.1 (art.12 de la subcapitolele IV.1.1-IV.1.6)

6.2.Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

(7) Retragera locuințelor față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală, limita unei biserici sau a unui cimitir va fi de minim 5,0 m.

(8) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

8.1.Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

i. Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m

ii. în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, iar interspațiul dintre construcții nu este destinat circulației auto sau pietonale distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

8.2.Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

8.3.Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(9) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.

⁹¹ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13.ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14.ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15.RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16.REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

UTR 1 reprezintă zonă prioritară de mutare a rețelelor edilitare existente în subteran.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru potențialul de constructibilitate al parcelelor relativ la funcțiunile specifice vezi condițiile prevăzute la articolul 17 de la capitolele:

- construcții administrative - IV.1.1,
- construcții destinate cultelor - IV.1.2
- construcții culturale IV.1.3
- construcții comerciale IV.1.4,
- construcții din domeniul educației - IV.1.5
- Construcții pentru sănătate și servicii sociale - IV.1.6

Articolul 18.PARCELAREA

In UTR5 nu se admite reconfigurarea parcelarului, cu excepția terenurilor neconstruite situate pe str.Gh.Lazăr (vezi art.7).

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.3.
- (2) Pentru imobilele cu grad de protecție mare se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în condițiile de la punctul III.9.2.2.
- (3) Pentru imobilele cu grad mediu de protecție se poate admite mansardarea sau un nivel suplimentar retras în condițiile expuse la punctul III.9.3.2
- (4) Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție sau fără grad de protecție se pot admite niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
- (5) Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție sau fără grad de protecție se pot admite niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
 - 5.1.Se va respecta linia cornișelor după cum urmează:
 - i. În cazul alipirii la calcan linia cornișei va avea continuitate
 - ii. Pentru construcții izolate se asigură continuitatea vizuală a liniei cornișelor cu o toleranță de $\pm 0,50$ m
 - 5.2.Peste linia cornișei stabilită potrivit alin.4.1 se admite 1 nivel retras față de planul fațadei potrivit reglementărilor de la punctul III.5.3.3
- (6) Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși
 - 6.1.P+1 (6,0 m) pe str.A.Șaguna
 - 6.2.P+2 (10,0 m) pe str.Gh.Lazăr
- (7) Pe alea... se va pastra regimul de înălțime existent.

Articolul 20.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21.PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22.SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23.ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max. = **40%**
- (2) POTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (3) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite POTmax = 60% justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max. = **1,0**
- (2) CUTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (3) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite CUTmax = 2,4 justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).
- (4) În cazul Locuințelor colective existente nu se admite majorarea POT/CUT

Capitolul V. INTERVENȚII ÎN UTR5

- (1) **Sublinierea valorii fondului construit al străzii Andrei Șaguna prin amenajarea spațiului public în legătură organică cu UTR1**
 - 1.1. Aducerea la același nivel a carosabilului cu trotuarul
 - 1.2. Agrementarea zonei cu pavaje, indicatoare, vegetație
 - 1.3. Stimularea conversiilor funcționale în scopul creșterii atractivității turistice a zonei, cu accent pe alimentația publică (gastronomie de tip regional) și comerțul de retail (comerț tip butic)
- (2) **Asanarea și reabilitarea fondului construit existent:**
 - 2.1. Ameliorarea fondului construit cu valoare redusă
 - 2.2. Restaurarea caselor-monument istoric
 - 2.3. Renovarea construcțiilor cu valoare mare și medie
- (3) **Intervenții pentru creșterea calității urbanistice a zonei str. Gh. Lazăr:**
 - 3.1. **Stimularea**, pe strada Gh. Lazăr, a conversiilor funcționale în scopul creșterii atractivității turistice a zonei, cu accent pe alimentația publică (gastronomie de tip regional) și comerțul de retail (comerț tip butic) în contextul vecinătății Parcului Central
 - 3.2. Reabilitarea străzii: refacere carosabil, pavare trotuare, amplasare mobilier stradal
 - 3.3. Elaborarea unei documentații de urbanism pentru detalierea modului de ocupare a parcelelor neconstruite de pe str. Gh. Lazăr
- (4) Eliberarea fațadelor clădirilor de toate rețele și instalații

- (5) Amenajarea spațiului public în zona blocurilor existente – alei carosabile, trotuare, parcaje, spații verzi, locuri de joacă

V.6 UTR 6

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Delimitare

situată în partea sudică a zonei construite protejate, delimitată la nord de strada 22 Decembrie 1989, respectiv limitele subzonelor 1 și 3

Caracterizare generală

Este adiacentă și strâns legată de Subzonele 1 și 3, făcând parte din țesutul urban istoric. Este parte a țesutului rezidențial tradițional specific străzii 22 Decembrie 1989. În această zonă lotizarea este relativ regulată de tip urban, cu front închis. Funcțiunile dominante sunt cele de locuințe și funcțiuni de servicii complementare.

Repere arhitecturale și urbanistice

- a. Monumente istorice NU
- b. Construcții reper moderne NU

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Locuire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Spații verzi amenajate

Pot să se amplaseze, condiționat, construcții și amenajări din domeniile:

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Zone și subzone funcționale componente

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
ISP - Zona instituții și servicii de interes public			
ISP1	Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate	ISP1c	Subzona activităților culturale
LFC- Zona de locuințe și funcțiuni complementare			

Subzona conf.PUG2010		Subdiviziuni conf.RLU _{ZCP}	
LFCm1	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate	LFCm1a	Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
CC - Zona căilor de comunicație și construcții aferente			
CC1	Subzona căi de comunicație rutieră		
SV - Zona spații verzi, agrement, protecție			
SV1	Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri	SV1a	Spații verzi de protecție și agrementare a spațiilor publice

Tabelul 18 Zone și subzone funcționale componente ale UTR6

- (2) Se vor menține actualele utilizari ale clădirilor, în special acele utilizari care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Orice intervenții asupra imobilelor și spațiului public se admit cu respectarea regulilor generale expuse la capitolele III.2 - III.3 și respectiv III.12
- (2) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire sau de învățământ pentru minori
- (3) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (4) Publicitatea se admite în condițiile capitolului III.11

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona, precum: producție, depozitare, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu
- (3) anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- (4) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșele de Reglementări
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁹², potrivit reglementărilor prezentului PUZ, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona protejată se poate face numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Sălaj (vezi capitolul III.2).
- (7) Orice intervenție sub nivelul solului natural (inclusiv amplasarea de rețele edilitare) în perimetrul ZCP1 se poate face cu asigurarea măsurilor prevăzute la III.2.4 de protejare a siturilor arheologice.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.4 și reglementările specifice de la ANEXA 6 - Orientarea față de punctele cardinale.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Potrivit reglementărilor generale de la capitolul III.5.5.
- (2) Se respectă actuala amplasare a construcțiilor față de drumurile publice.
- (3) În zona drumului public⁹³ se pot autoriza în condițiile legii și cu avizul Comisiei municipale de Trafic:
 - 3.1 conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen – în variantă de amplasare subterană
 - 3.2 sisteme de iluminat public
 - 3.3 Plantații de aliniament și alte amenajări peisagere

⁹² Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

⁹³ ampriza (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă), fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

- 3.4 parcaje – pe amplasamentele stabilite prin prezentul PUZCP, accese carosabile în incinte – cu afectarea minimă, potrivit legii, a plantațiilor de aliniament înscrise în registrul de spații verzi
- 3.5 Construcții provizorii:
- 3.5.1 Structuri publicitare admise în zona de publicitate restrânsă B, cu respectarea regulilor de la capitolul III.11
- 3.5.2 Mobilier urban
- 3.5.3 Chioșcuri pentru distribuția presei
- 3.6 Amenajări temporare (de tip iluminat festiv sezonier) pentru evenimente de interes public, organizate de autoritățile publice
- 3.7 Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.
- 3.8 Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor, cu respectarea reglementărilor de la art.25 și planșa ”Intervenții”.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de siguranță a străzilor, delimitate conform legii.
- (5) Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare prevăzute la alin.3.5. se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajari, având în vedere prevederile capitolelor III.12 și III.11III.11.

Articolul 11.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Regula calcanului se aplică obligatoriu pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament (vezi punctul III.5.1).
- (2) Amplasarea construcțiilor principale se face pe aliniamentul stabilit potrivit planșei 6.1
- (3) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.

Articolul 12.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (10) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului* (vezi punctul III.5.6.2) sau o reglementare specifică stabilită prin PUZ.
- (11) Distanța minimă admisibilă între clădiri principale este $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- (12) În cazul construcțiilor (propușe sau existente pe aceeași parcelă sau pe parcele adiacente) cu cerințe specifice de însorire⁹⁴ distanța minimă admisă între

⁹⁴ Locuințe, cladiri de învățământ, sănătate

clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte⁹⁵ iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.

(13) În cazul în care parcela adiacentă este neconstruită, distanțele minime menționate la punctele (2) și (3) se calculează față de limita edificabilului stabilit potrivit capitolului III.5

(14) Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul III.5.6 cu următoarele precizări:

(15) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare, *acolo unde nu intervine regula calcanului*:

6.3. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim 4,0 m.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă de 2,0 m.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{3}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragerile se majorează dacă intervin condițiile de însorire prevăzute la punctul (3)
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și zona centrală va fi de minim 5,0 m.
- Retragera minimă a blocurilor de locuit față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea punctelor (3)-(4).

6.4. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

(16) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

7.1. Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase:

- Distanța minimă admisibilă este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m cu respectarea punctelor (3)-(4).
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are ferestre cu vedere pe fațadele orientate una spre cealaltă, iar interspațiul dintre construcții nu este destinat circulației auto sau pietonale distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2.00 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

7.2. Pentru locuințe joase se aplică prevederile articolului 12 de la capitolul IV.2.1

7.3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(17) Amplasarea anexelor:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

⁹⁵ vezi reglementările specifice privind însorirea, potrivit OMS 119/2014 în capitolul Zone de protecție sanitară din Anexa 13

- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul III.6.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele III.7 - III.7.1, III.7.2.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul III.7.3.

UTR 1 reprezintă zonă prioritară de mutare a rețelelor edilitare existente în subteran.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele III.8.1 și III.8.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru potențialul de construibilitate al parcelelor relativ la funcțiunile specifice vezi condițiile prevăzute la articolul 17 de la capitolele:

- construcții administrative - IV.1.1,
- construcții destinate cultelor - IV.1.2
- construcții culturale IV.1.3
- construcții comerciale IV.1.4,
- construcții din domeniul educației - IV.1.5
- Construcții pentru sănătate și servicii sociale - IV.1.6

Articolul 18. PARCELAREA

In UTR1 nu se admite reconfigurarea parcelarului, cu excepția terenurilor neconstruite situate pe str.Gh.Lazăr (vezi art.7).

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.5.3.
- (2) Pentru imobilele cu grad de protecție mare se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în condițiile de la punctul III.9.2.2.
- (3) Pentru imobilele cu grad mediu de protecție se poate admite mansardarea sau un nivel suplimentar retras în condițiile expuse la punctul III.9.3.2
- (4) Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție sau fără grad de protecție se pot admite niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
 - 4.1. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.
 - 4.2. Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- (5) Pentru construcțiile noi se aplică regulile generale cuprinse la capitolul III.5.3 cu precizările de la alin. (4) din prezentul articol

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul III.9.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.1 și cele specifice din ANEXA 4 - Cerințe minime de spații de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.2 și cele specifice din ANEXA 5 - Procente minime de spații verzi.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul III.10.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

In cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul III.10.3.3 și respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul III.10.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max. = **60%**
- (2) POTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (3) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite POTmax = 80% justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max. = **1,8**
- (2) CUTmax stabilit potrivit alin.1 se aplică construcțiilor noi și intervențiilor la imobile cu grad IV de protecție, dacă reglementările specifice funcțiunii, înscrise la titlul IV nu prevede mai puțin.
- (3) Prin excepție de la alin.(1), în cazul intervențiilor la construcții existente cu grad de protecție I-III se poate admite CUTmax = 2,4 justificat prin un studiu istoric pe parcelă (sau după caz prin proiectul original autorizat).

Capitolul V. INTERVENȚII ÎN UTR6

- (1) Renovarea clădirilor cu valoare medie/mare
- (2) Intervenții de ameliorare a fondului construit din categoria III-IV.
- (3) Modernizarea str.22 Decembrie 1989
 - 3.1.Desființarea parcajelor din apropierea intersecției și amenajarea stației de transport în comun și benzii suplimentare
 - 3.2.Reconstruire pod peste valea Zalăului, cu gabarit corespunzător
 - 3.3.Pavare trotuarelor
 - 3.4.Agrementarea cu mobilier stradal din aceeași "familie" cu Piața Iuliu Maniu
- (4) Eliberarea fațadelor clădirilor de toate rețele și instalațiile aparente.
- (5) Trecerea în subteran a rețelelor edilitare – țevi, cabluri – amplasate aerian.

VI. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

VI.1 INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Zalău.

VI.2 REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (2) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic Zonal.
- (3) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face cu cercetarea prevederilor prezentului Regulament.
- (4) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri de existență sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.
- (5) Prezentul Regulament local de urbanism este însoțit de anexele menționate în Cuprins

Elaborat,

arh.Elena Maican

ANEXA 1

REGLEMENTARI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- a) Legi și ordonante
- **Noul Cod Civil** – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
 - **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
 - **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare
 - **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
 - **Ordonanța nr.43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată
 - **Legea nr.120/2006** a monumentelor de for public
 - **Legea nr.6/2008** privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial
 - **Legea 153/2011** privind măsuri de creștere a calitatii arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare
 - **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
 - **Ordonanța de urgență nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
 - **Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare
 - **Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare
 - **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare
 - **Legea nr. 33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările ulterioare
 - **Legea 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.
 - **Legea 114/1996** a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare
 - **Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.
 - **Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.
 - **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 IV:Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare
 - **Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea V – Zone de risc natural
 - **Legea nr.190/2001** privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea a VII – Zone cu resurse turistice
 - **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor
 - **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător
 - **Legea nr.215/2001** a administrației publice locale, republicata, cu modificările ulterioare
 - **Ordonanța Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicata, cu modificările ulterioare
 - **Ordonanța de urgență nr.18/2009** privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările ulterioare
 - **Legea nr.185/2013** privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- b) Hotărâri de guvern
- **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare.
 - **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
 - **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare
 - **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații
 - **HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

c) Ordine

- **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL indicativ GM-010-2000
- **Ordinul MLPAT nr.562/2003** pentru aprobarea reglementării tehnice METODOLOGIE DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (PUZ)
- **Ordin nr.2682/2003** privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice, cu modificările ulterioare
- **Ordin nr.2260/2008** privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu modificările ulterioare
- **Ordinul ministrului culturii și cultelor 2684/2003-** privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia
- **Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2314/2004-** privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare (ultima modificare: **Ordinul ministrului culturii și cultelor 2828/2015-** pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, cu anexe publicate în M.O.113bis/2016)
- **Ordinul MLPAT nr.22/N/1996** privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96
- **Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea **NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME în LOCALITATI URBANE** indicativ P 132-93 (inlocuit partial prin NP24-97)
- **Ordinul MLPTL nr.141/N/1997** privind aprobarea **NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA și EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME** indicativ NP 24-97
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare.

- **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 igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 48/1998** pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de aparare împotriva incendiilor.
- **Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996** al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autoriza a construcțiilor cu caracter militar
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

a. Termeni generali

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrala și zona de locuit = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, generând fluxuri reduse de persoane și transport, cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mică; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramică, gravură, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casa” samd.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat. Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. În zona istorică protejată în care s-a instituit protecția parcellarului și tramei stradale aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent, în măsura în care acesta se conformează parcellarului istoric. În toate celelalte cazuri în care se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor și realinierea de parcele cu modificarea corespunzătoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public potrivit alineatului următor.

Prospectul drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care, până la elaborarea proiectelor de specialitate se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor precum și pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat precum și zona rezervată înființării drumurilor noi va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege, în baza programelor de dezvoltare ale autorității locale. Până la trecerea în domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restricției *non aedificandi*. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

AMPRIZA DRUMULUI este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- o gararea a 1-3 mașini,
- o depozitare casnică (magazii, soproane),
- o bucatarii de vara,
- o adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim permis de animale de pază și companie dintr-o gospodărie se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
- o agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagremente = anexe (grajduri, cotețe etc) pentru creșterea animalelor animale de interes economic⁹⁶, platforme de deșeuri zootehnice, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe, anexe de depozitare a produselor agricole (pătul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag daunători;

Amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și a platformelor zootehnice precum și a instalațiilor de compostare se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente.

Anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor;

Zonele din localitate în care este permisă deținerea animalelor cu valoare zootehnică și numărul maxim de acestora⁹⁷ se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre.

Nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor cu valoare zootehnică în zona centrală a municipiului Zalău.

BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE = fasie de teren delimitată de retragerea de la aliniament și de aliniamentul posterior în interiorul căreia **este permisă** amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Banda de constructibilitate este determinată:

⁹⁶ animale de interes economic - animalele crescute in scopul obtinerii diferitelor produse de origine animala, precum alimente, lana, piele si blana, inclusiv animalele destinate a fi utilizate in scopuri economice (= animale de fermă, animale cu valoare zootehnică)

⁹⁷ Fără a depăși valorile prevăzute la art.15 din O.M.S. nr.119/2014

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția
- fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Ilustrarea variantelor de definire a benzii de construibilitate se găsește în cuprinsul RLU la capitol III.5.1.

În zonele omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire determină o ocupare ordonată a terenului.

CĂI DE COMUNICAȚIE MAJORĂ – infrastructură principală de transport, de regulă cu rol suprateritorial;

CLĂDIRE PRINCIPALĂ = clădirea a carei utilizare determină funcțiunea unei parcele; un imobil (parcelă) poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul fâșiei de construibilitate.

COMERT – clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafața (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

- **structura de vânzare cu suprafața mică** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare de până la 400 mp inclusiv – caracteristica în principal inserțiilor în zonele rezidențiale;
- **structura de vânzare cu suprafața medie** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv – caracteristica în general inserțiilor din zona centrală și centrele de cartier; necesită reglementarea prin PUD dacă nu a fost expres reglementat în PUZ
- **structura de vânzare cu suprafața mare** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare mai mare de 1.000 mp – are un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public și necesită reglementarea în cadrul unui PUZ cu studiu de circulație

COMERȚ CU RAZA MARE DE SERVIRE: activități comerciale și servicii cu frecvență de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermarketuri cu Scom > 1500 mp / hipermarketuri
- mari magazine (centre comerciale) cu Scom > 1500 mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, bricolaj, grădinarit etc) cu Scom > 400 mp
- magazine de materiale de construcții

- comert+servicii integrate pentru produse voluminoase: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comert+servicii organizate în sistem mall
- spații tip târg saptamanal sau periodic (specializat sau general)
- piata de gros pentru produse agro-alimentare
- comert cu ridicata

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prinspecificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

DEMISOL – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se consideră demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în *medie* pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea **serviciilor sociale de interes general** din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul caruia se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de

învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire sociala (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii – profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

FERESTRE FĂRĂ VEDERE = Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

FUNȚIUNI PROTEJATE = zonele de locuit, zonele verzi (cu excepția celor cu rol de protecție) și de agrement, zonele instituțiilor publice (cu excepția celor comerciale) - funcțiuni al căror teritoriu este definit ca teritoriu protejat (vezi *teritoriu protejat*)

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **CUT volumetric**: raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprimă în mc/mp. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu *ansamblul terenului inițial*, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Înălțimea maximă a clădirilor** – exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între

teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe/ streășină sau limita superioară a parapetului terasei.

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura *orientată spre strada* a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele conventionale. Nivelul conventional are înălțimea de 3,0 m.

Înălțimea se exprima în nivele conventionale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

- **Volumul clădirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasari și dezmembrari

INCAPERI AGLOMERATE – incaperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseală mai mică de 4 mp.

LOCUIŢE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Insertia locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

În cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

LOCUIŢE SEMICOLECTIVE: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Insertia locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparteninței zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă

amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (presupun lucrări din categoriile incluse în structura devizului general la C+M), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea

MICA PRODUCȚIE – în acceptul prezentului regulament cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 persoane/incintă, nu presupune un trafic ridicat de mărfuri și care nu necesită transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu crează dezagremente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de mărimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

NON AEDIFICANDI = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; exemple:

- zonele destinate infiintarii de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (*interdicție definitivă* pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de infiintarea străzii);
- zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (*interdicție definitivă* pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de infiintarea străzii)
- zona gradinii de fatada (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (*interdicție definitivă*);
- zonele în care este necesară detalierea reglementarilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse *interdicției temporare de construire*

NON ALTIUS TOLLENDI – regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusa în primul rand în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc); restricția poate fi impusa și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

PUBLICITATEA STRADALA – termeni specifici:

- **Publicitate** totalitatea modalitatilor și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine etc.
- **Publicitate temporara:** publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestări culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități
- **Reclama** activitatea cu rol de a atrage atenția sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclama.
- **Publicitate neluminoasă** publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- **Publicitate luminoasă** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipică** publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- **Firma:** firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.
- **Afiș/ poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.
- **Sistem publicitar** structura (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri direcționale–indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)
- **Panou publicitar-** structura (construcție provizorie) folosită pentru afișarea unui mesaj publicitar
- **Banner** suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetică sau din material textil, în mod obișnuit în forma dreptunghiulară, ancorat în zone publice.
- **Mesh** suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasa fină), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.
- **Steaguri** construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.

- **Panou indicator** inscriptie amplasata pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizeaza apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfasoara o activitate determinată. În aceeași categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.
- **Citylights** mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada, aeroport etc.
- **Panou mobil** panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fara fundatie sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem** structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza publicitate în nume propriu.
- **Roof-top** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperisul sau pe terasa unei clădiri.

REALINIERE – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

REGIM DE CONSTRUIRE: modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitivă pentru imaginea stradala;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradala cu front continuu de construcții; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orase și unor zone de locuințe colective
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar partial lățimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite și spații deschise; spatiul public și cel privat comunica vizual; este specific în primul rand zonelor de locuire individuala semicentrale sau periferice

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistica generala care urmareste **evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public**; regula se adreseaza construcțiilor din aceeași categorii: se cupleaza între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomanda cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecintele acestei reguli:

- Sunt cu desavarsire interzise construcțiile cu calcan spre strada;
- *Calcanul existent dicteaza amplasarea construcțiilor noi* (la amplasarea construcțiilor noi este *obligatorie* acoperirea calcanelor existente vizibile

din circulațiile publice și este *recomandată* acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

Regula are caracter imperativ în banda de construibilitate.

REGULA DE REALIZARE a NIVELURILOR SUPLIMENTARE: reglementare urbanistica generala ce stabileste modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – *dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit*. Nivelurile suplimentare se vor încadra în *conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade*.

REGULA TEȘIRII ALINIAMENTULUI ÎN INTERSECTII – reglementare urbanistica generala care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate

SERVICII DE INTERES GENERAL = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

- servicii necomerciale (de ex. Educația obligatorie, protecția socială)
- obligații ale statului (de ex. securitatea și justiția)
- servicii de interes economic general (precum serviciile de bază privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia);

Cele trei categorii de servicii se întrepun, puține servicii care satisfac un interes public rămân exclusiv apanajul autorității locale sau sunt finanțate de la buget.

SERVICII PUBLICE = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile postale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați)

SECTOR PRIMAR: sector principal de activitate economică implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

SECTOR SECUNDAR: sector principal de activitate economică ce implică transformarea materiilor prime în bunuri

SECTOR TERȚIAR: sector economic principal neproducător direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu,

IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, cercetare etc.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituti de utilitate publică: servituti legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituti legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apă, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

SUBSOL (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se consideră subsol nivelul care are pardoseala situata în *medie* sub nivelul terenului înconjurator cu mai mult de jumătate din înălțimea libera

SUPANTĂ – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA NIVELULUI (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile supantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;

- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăierile motoarelor de ascensor,
- pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

TERITORIU PROTEJAT - teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; include zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, de învățământ și medicale⁹⁸ (vezi *funcțiuni protejate*)

TRANSPORT GREU – transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen,

⁹⁸ Potrivit definiției de la art.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014

folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

UNITATE VITĂ MARE (UVM) - unitate de măsură standard stabilită pe baza conținutului de azot din dejectii al fiecărei specii de animale, care permite conversia / echivalarea diferitelor categorii de animale; etalonul îl constituie tineretul bovin în vârstă de 1-2 ani; servește, printre altele pentru stabilirea numărului maxim de animale cu valoare zootehnică admise a fi deținute în gospodării, pentru stabilirea efectivului maxim de pășunat admis pe o suprafață, programul de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole etc.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale

ZONA DE PROTECȚIE SANITARA - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului⁹⁹; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitara cu regim sever", "zona de protecție sanitara cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005¹⁰⁰

b. Termeni specifici aspectului exterior

TERMENI GENERALI

Ancadrament – Cadru care delimitează golul unei uși sau al unei ferestre. Partea dinspre exterior este adesea decorată, contribuind la definirea stilistică a edificiului.

Apareiaj – Mod de alcătuire al unei zidării de piatră sau de cărămidă, exprimat în suprafața exterioară a zidului prin desenul rosturilor ce separă elementele de zidărie.

Antablament – Partea superioară, orizontală care încununează o colonadă sau o fațadă în zona streșinii și care reprezintă un element component al unui ordin de arhitectură. Se compune din trei părți: arhitravă, friză și cornișă.

Balcon – Platformă exterioară cu o latură încastrată într-un zid, delimitată de un parapet metalic sau de zidărie, comunicând cu interiorul construcției prin intermediul unei uși sau a mai multor uși.

Baza coloanei – Parte componentă a unei coloane. Formată de obicei dintr-un bloc evazat la partea de jos, modelat cu profile în formă de tor și de scotie.

⁹⁹ Ibidem

¹⁰⁰ Vezi anexa 13 punctul Protecția sistemului de alimentare cu apă

Bosaj – Relief decorativ executat, inițial în perioada Renașterii, prin cioplirea exterioară a blocurilor sau placajelor masive de piatră ale unei zidării. Mai târziu efectele se realizau și cu tencuială groasă, pentru un efect de scară monumentală a bazei edificiului (socluri, subasmente).

Brâu – Ornament orizontal, în relief, ce modulează fațadele în registre horizontale. Se găsește realizat din cărămizi special profilate, din piatră sau tencuială, uneori cu ornamente florale sau în formă de sfoară.

Burlan – Tub vertical din tablă de diferite tipuri și mărimi, destinat să conducă apele din precipitațiile atmosferice de la jgheburile acoperișurilor. În mediul urban burlanele se racordează la rețelele de canalizare pluvială.

Capitel – Partea superioară a coloanei; are funcția constructivă de a transmite sarcina antablamentului sau a altei părți de construcție asupra fusului.

Cheie de Arc/Boltă – Element de piatră sau cărămidă, de obicei decorat, situat în punctul cel mai înalt al unei bolți sau al unui arc, având rolul de a încheia construcția și de a susține celelalte elemente care o alcătuiesc.

Consolă – Element constructiv (la balcoane, bovindouri, copertine, alte părți de construcție) constituind un volum proeminent, nesprijinit în exterior.

Cornișă – Element de arhitectură realizat printr-o profilatură proeminentă mai simplă sau mai complicată, la partea superioară a unui zid și având funcția de a îndepărta de la planul fațadei apele provenite de pe învelitoare.

Decorație arhitecturală – Totalitatea elementelor decorative ale unei construcții, realizate odată cu ridicarea zidurilor și, deci, făcând parte integrantă din acesta.

Fleșă – Element de terminație a unui acoperiș mai înalt sau turn. Fleșa are forma elansată a unei săgeți, de unde și numele. Are rol decorativ dar și de protecție împotriva trăsnetelor. Se găsește realizat din tablă.

Friză – Parte componentă a antablamentului, cuprinsă între arhitravă și cornișă, de obicei împodobită cu picturi, basoreliefuli, caneluri, etc.

Fus Coloană – Partea mediană, verticală, a unei coloane sau a unui pilastru, amplasată între bază și capitel.

Jgheab – Tub deschis de secțiune semicirculară sau dreptunghiulară, care colectează apele scurse de pe învelitoare și le conduce către punctele de evacuare pe verticală.

Lucarnă – Tip de fereastră practică în panta unor acoperișuri, în funcție de dimensiune și formă, lucarna are propria structură și învelitoare în relație cu acoperișul.

Luminator – Fereastră de mici dimensiuni practică în planul unui acoperiș. La clădirile istorice cu acoperiș șarpantă luminatoarele se prezintă sub forma unui element decorativ realizat din tablă, cu gol pentru lumină și ventiale a podurilor de clădiri.

Soclu – formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul

(lovituri, umiditate). Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

Tencuială – Strat de mortar destinat acoperirii zidurilor, alcătuit dintr-un liant (var, ciment etc.) și anumite materii de umplutură, alese în funcție de poziția peretelui la interiorul sau exteriorul clădirii și în mod expres de tehnica în care se pictează perețele

Turn – Construcție independentă sau făcând parte dintr-un edificiu, de forma unei prisme sau a unui cilindru, cu acoperiș propriu, piramidal, conic sau în terasă, cu o bază mică în raport cu înălțimea.

Zugrăveală – Strat de protecție și ornamental aplicat pe zidurile unor elemente de construcție, format de obicei dintr-o soluție apoasă cu pigmenți minerali și cu var.

TERMENI SPECIFICI FERESTRELOR

Ancadrament - Cadru care delimitează golul unei uși sau al unei ferestre. Partea dinspre exterior este adesea decorată, contribuind la definirea stilistică a edificiului.

Canat – Fiecare dintre părțile mobile din care este alcătuită o ușă, o poartă, o fereastră.

Pervaz/Glaf/ Solbanc – Element din metal, lemn, piatră (artificială sau naturală) sau din material plastic utilizat pentru finisarea părții inferioare a golurilor de fereastră, interioare și exterioare.

Picurător – Mic șanț realizat în partea inferioară a unui glaf pentru ca apa care se scurge de pe el să nu ajungă pe fațada clădirii.

Ramă – Schelet de formă, mărimi și materiale diferite, în care se fixează o ușă, o poartă, o fereastră.

Traversă – Element de rezistență așezat transversal pe axa longitudinală a unei ferestre.

TERMENI SPECIFICI ACOPERIȘURILOR

Arhitravă – Element de construcție care constituie partea inferioară a antablamentului și care se sprijină pe capitelul coloanei sau pe zid.

Atic – Parte a unei construcții cu efect decorativ, situată deasupra cornișei și menită să mascheze zona de pornire a acoperișului.

Coamă – Linia cea mai înaltă a unui acoperiș; Linie de intersecție, orizontală sau oblică, a două versante de acoperiș.

Dolie – Unghi convex format la intersecția a două versante de acoperiș.

Fleșă – Element de terminație a unui acoperiș mai înalt sau turn. Fleșa are forma elansată a unei săgeți, de unde și numele. Are rol decorativ dar și de protecție împotriva trăsnetelor. Se găsește realizat din tablă.

Fronton – Element arhitectonic format dintr-o cornișă de formă curbă sau triunghiulară, deasupra părții principale a unui edificiu.

Învelitoare – Stratul vizibil exterior a acoperișului, având rolul de izolare împotriva apelor meteorice.

Lucarnă – Tip de fereastră practică în panta unor acoperișuri; în funcție de dimensiune și formă, lucarna are propria structură și învelitoare în relație cu acoperișul.

Luminator – Panou translucid sau transparent care înlocuiește o porțiune dintr-un perete, dintr-un plafon sau din învelitoarea unui acoperiș în scopul asigurării iluminării naturale a unei încăperi.

Șort – Fâșie de tablă (de zinc, cupru) care se montează pentru protecția împotriva apelor pluviale pe elemente de acoperiș sau fațade: zona streșinii, dolii, atice, timpane, frontoane, luminatoare în planul acoperișului, etc.. Pentru un efect decorativ, șorturile montate aparent pe elemente, sunt amprentate.

Sarpantă – Schelet format din piese de lemn, de metal sau de beton armat, care susține învelitoarea unui acoperiș și permite realizarea formei acestuia.

Tambur – Parte a unei turlă cuprinsă între bază și calotă, la interior cilindrică, poligonală sau marcată de o succesiune de firide, iar la exterior circulară ori poligonală, strapunsă de ferestre cel puțin în sensul punctelor cardinale.

Turn – Construcție independentă sau făcând parte dintr-un edificiu, de forma unei prisme sau a unui cilindru, cu acoperiș propriu, piramidal, conic sau în terasă, cu o bază mică în raport cu înălțimea.

ANEXA 3

CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

- a. Sediul Primăriei
 - a.1. Sediul primărie și consiliu local
 - a.2. birouri și filiale ale autorității locale
- b. Sediul de instituție publică / de interes public:
 - b.1. Consiliul județean
 - b.2. Prefectură
 - b.3. Poliție
 - b.4. serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale sau județene
 - b.5. alte instituții publice locale
 - b.6. tribunal, judecătoria, parchet
- c. sedii organizații diverse de interes public
 - c.1. partid politic, sindicat, cult,
 - c.2. fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

FUNCȚIUNI DE ADMINISTRAREA AFACERILOR

- a. Sedii de societăți comerciale, regii autonome
- b. Clădiri de birouri

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- a. Sediul bancar, filială bancară
- b. Sediul de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
- c. Sediul de firma de brokeraj,
- d. Sediul de fond de investiții
- e. Cooperative de credit, alte instituții financiare nebancare

FUNCȚIUNI TERȚIARE CU CARACTER INTRAURBAN

- a. **Comerț en detail:** comerț alimentar având $S_{com} < 400$ mp, comerț nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- b. **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc
- c. **Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică:** posturi radio/ tv, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

- d. **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- e. **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

FUNȚIUNI TERȚIARE CU CARACTER EXTRAURBAN

Comert și servicii cu raza mare de servire (vezi Glosar):

- a. centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- b. supermagazine cu $S_{com} > 1500$ mp/ hipermagazine
- c. mari magazine (centre comerciale) cu $S_{com} > 1500$ mp
- d. comert specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosinta indelungata: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu $S_{com} > 400$ mp
- e. magazine de materiale de construcții
- f. comert+servicii integrate pentru obiecte voluminoase: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- g. comert+servicii organizate în sistem mall
- h. comert mic-gros, comert tip cash & carry,
- i. spații tip targ saptamanal sau periodic (specializat sau general)
- j. piata de gros pentru produse agro-alimentare

FUNȚIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ȘI CVASI-INDUSTRIALE

- a. spălătorie auto de mică capacitate (max.2 posturi)
- b. vulcanizare de mică capacitate (max.2 posturi)
- c. Service auto, spălătorie auto de mare capacitate, vulcanizare de mare capacitate
- d. stație de alimentare carburanți de mică capacitate (cu maxim 2 pompe) și servicii conexe
- e. stație de alimentare carburanți (altele decât cele de la punctul d) și servicii conexe
- f. Service utilaje, instalații
- g. Bază de producție în construcții
- h. Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- i. Centru de colectare și depozitare fier vechi
- j. Centru de colectare, depozitare sortare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- k. Cimitire de mașini

FUNȚIUNI DE CULT

- a. Lăcaș de cult
- b. Mănăstire, schit

FUNCTIUNI DIN DOMENIUL CULTURAL

- a. Sală de concerte, teatru,
- b. Muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, expoziție,
- c. Casă de cultură, centru sau complex cultural, cămin cultural
- d. Bibliotecă, mediatecă
- e. Centru de conferințe
- f. Cinematograf
- g. Sală polivalentă, sală de spectacole
- h. Clubul copiilor, club varstnici
- i. Alte tipuri de cluburi (nu localuri)
- j. Săli de întruniri
- k. Teatru de vară, cinematograf în aer liber, amfiteatru în aer liber

FUNCTIUNI DE ÎNVĂȚĂMÎNT ȘI CERCETARE

- a. Grădiniță,
- b. școală primară, școală gimnazială,
- c. afterschool
- d. liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
- e. Învățămînt superior
- f. Spații de cazare pentru elevi sau studenți
- g. Centru educațional
- h. Centru de cercetare
- i. Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc

FUNCTIUNI DE SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

- a. Spital
- b. Maternitate
- c. Sanatoriu, preventoriu, centru de recuperare
- d. Policlinică
- e. Dispensar, societăți medicale
- f. Cabinete medicale individuale (pentru medicina de familie, cabinete medicale de specialitate, cabinete stomatologice, cabinete fizioterapie etc)
- g. Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare, laboratoare medicale etc)
- h. Farmacii
- i. Creșă
- j. Leagăn de copii, centru de plasament,
- k. centru de zi (pentru copii, persoane cu dizabilități, bătrâni)
- l. azil de bătrâni
- m. azil persoane cu dizabilități
- n. adăposturi persoane în dificultate
- o. cantină socială
- p. centru medico-social

FUNCTIUNI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT

- a. Stadion,

- b. Piscină acoperită
- c. Piscină în aer liber
- d. sală de sport specializată sau polivalentă
- e. săli de antrenament, săli de sport pentru amatori
- f. săli de gimnastică de întreținere și fitness
- g. bowling, popicărie,
- h. teren de sport în aer liber
- i. patinoar
- j. velodrom
- k. bază hipică
- l. pârtie de schi, bob, sanie
- m. minigolf
- n. ștrand
- o. parc de agrement (general sau specializat, exemple: zoo parc, calarie, skate parc, paintball, parc aventura, trial bike, motocross, trasee off-road)
- p. golf
- q. picnic
- r. săli de jocuri

FUNȚIUNI TURISTICE

- a. Hotel * - ***** , hotel de apartamente * - ***** ,
- b. hostel, youth hostel* - ***
- c. motel * - ***,
- d. vilă turistică* - *****
- e. pensiune turistică * - *****
- f. pensiune agroturistică
- g. cabane
- h. bungalouri
- i. sate de vacanță
- j. camping, tabără de rulote
- k. tabără de vacanță

FUNȚIUNI INDUSTRIALE

- a. Producție industrială – hală de producție, atelier, laborator etc
- b. Activități complementare: administrative, de cercetare/ proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe)
- c. Depozitare mărfuri (exclus produse agricole)
- d. Comercializare produse cu ridicata
- e. Sediul/ punct de lucru pentru microîntreprinderi
- f. Mică producție manufacturieră
- g. întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc
- h. Infrastructură și spații destinate IMM-uri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial, incubator de afaceri
- i. Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri

- j. Centru de cercetare și formare profesională
- k. Instalație de transfer intermodal de mărfuri
- l. Parc industrial
- m. Parc logistic
- n. Centrale neconvenționale de producere a energiei electrice (parc fotovoltaic, eolian etc)
- o. Termocentrale
- p. Hidrocentrale
- q. Centrale nucleare-electrice
- r. Industrie extractivă

FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

- a. Gară de persoane
- b. Autogară
- c. Stație de transfer intermodal, gară de mărfuri, triaj
- d. Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
- e. Parcaje publice la sol
- f. Parcaj public de tip park&ride
- g. Baze de întreținere a căilor de comunicații
- h. Port de calatori, gară fluvială, port de agrement
- i. Port de marfuri
- j. Aeroport, aerodrom
- k. Căi de comunicație rutieră
- l. Cai de comunicație feroviară
- m. Căi de comunicatie navală

FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- a. Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)
- b. Pepiniere, sere
- c. Piață agro-alimentară
- d. Hală agro-alimentară
- e. Piață volantă
- f. piață de vechituri
- g. Obor
- h. Cimitir
- i. Crematoriu uman
- j. Rampă de transfer deșeurilor
- k. Depozit ecologic de deșeuri, depozit materiale inerte, platforme comunale de dejecții
- l. Depou pentru vehiculele transportului public
- m. Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- n. Adăpost pentru animale (controlul animalelor)
- o. Cimitir și crematoriu pentru animale de casă
- p. Platforme containere colectare selectivă a deșeurilor

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- a. Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
 - a.1. Sursă de apă și aducțiuni
 - a.2. Gospodărie de apă
 - a.3. Alte construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu apă, inclusiv rețele
 - a.4. Stație de epurare
 - a.5. Alte construcții și instalații aferente sistemului de canalizare, inclusiv rețele
 - a.6. SRM
 - a.7. Alte construcții și instalații aferente sistemului de distribuție a gazelor, inclusiv rețele
 - a.8. Stații electrice
 - a.9. Posturi de transformare
 - a.10. Alte construcții și instalații aferente sistemului de distribuție a energiei electrice, inclusiv rețele subterane și aeriene
 - a.11. Turnuri și alte echipamente de comunicații ce depășesc regimul de înălțime admis în zona de inserție
 - a.12. Alte construcții și instalații aferente sistemelor de comunicații ce nu depășesc regimul de înălțime admis în zona de inserție, rețele (cabluri) aeriene și subterane de comunicații
 - a.13. Rețele de iluminat public
- b. Sisteme de transport energie electrică
- c. Sistemul de transport fluide
 - c.1. Conducte gaze înaltă presiune (>6 bari)
 - c.2. Incinte tehnice aferente sistemului de transport gaze
 - c.3. Conducte țigii, gazolină, gaze de sondă și instalații aferente
 - c.4. Conducte de produse petroliere prelucrate și instalații aferente
- d. Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)

UNITĂȚI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- a. Unitate militară
- b. Unitate de poliție
- c. Unitate de jandarmerie
- d. Unitate de protecție civilă
- e. Unitate de pompieri
- f. Unitate a serviciilor de informații
- g. penitenciare

FUNCȚIUNI AGRICOLE

- a. Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice, legumicultură
- b. Sere, solarii, răsadnițe, ciupercării
- c. Pășuni, fânețe
- d. Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă

- e. Plantație de hamei și duzi
- f. Fermă pentru creșterea animalelor și anexe zootehnice:
 - f.1. Ferme cu rază redusă de protecție sanitară (≤ 100 m)
 - f.2. Ferme cu rază medie de protecție sanitară ($100 < R \leq 500$ m)
 - f.3. Ferme cu rază mare de protecție sanitară (> 500 m)
 - f.4. Anexe ale activităților zootehnice, cu rază de protecție sanitară medie (500 m): Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale, Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor
 - f.5. Anexe ale activităților zootehnice, cu rază mare de protecție sanitară mare (> 500 m): Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine, Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine
- g. Amenajări piscicole
- h. Sortare, condiționare, depozitare a produselor agricole:
 - h.1. Depozitarea produselor vegetale, fără rază de protecție
 - h.2. Depozitarea produselor vegetale cu rază de protecție (silozuri)
 - h.3. Stații de tratare a semințelor
 - h.4. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală
- i. Stațiune de cercetare agricolă
- j. Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
- k. Drumuri de exploatare agricolă
- l. Anexe diverse ale exploatațiilor agricole (altele decât cele de la punctele f.4 –f.5 și h.1-h.4) – care nu necesită distanțe de protecție

LOCUIRE

- a. Locuințe individuale
- b. Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale
- c. Locuințe semicolective
- d. Locuințe colective mici
- e. Locuințe colective medii ($P+2 \div 4$)
- f. Locuințe colective înalte ($P+5 \div 8$)
- g. Anexe aferente gospodăriilor de tip rural (anexe potențial producătoare de dezagremente – vezi *ANEXA 2 - GLOSAR*)
- h. Servicii sociale de tip rezidențial (centru maternal, locuințe sociale, de necesitate, pentru alte categorii în dificultate etc)

SPAȚII VERZI AMENAJATE

- a. Spații verzi cu acces nelimitat:
 - a.1. Parc ($S \geq 1,0$ ha),
 - a.2. grădină publică ($1 \text{ ha} \leq S < 10 \text{ ha}$)
 - a.3. scuar ($S < 1 \text{ ha}$)
 - a.4. Spații verzi amenajate aferente locuințelor tip condominiu
 - a.5. locuri de joacă pentru copii
 - a.6. dog-park
- b. Spații verzi specializate

- b.1. Muzeu în aer liber (etnografic, de artă monumentală, relicve științifice, educativ),
- b.2. parc expozițional
- b.3. grădină botanică
- b.4. grădină zoologică
- b.5. parc dendrologic
- b.6. Pepiniere, sere material dendrologic
- c. Spații verzi de protecție și diverse:
 - c.1. Esplanade, promenade
 - c.2. Plantații de aliniament aferente căilor de comunicații
 - c.3. scuaruri de circulație
 - c.4. fâșii verzi separatoare
 - c.5. fâșii plantate de protecție a apelor, rețelelor, căilor de comunicații
 - c.6. Perdele de protecție
 - c.7. Plantații de reconstrucție ecologică
- d. Pădure de agrement
- e. Loc de picnic

ANEXA 4

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE ÎN ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI ZALĂU

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

- a) cate un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfasurata;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
- un spor de 30% pentru vizitatori
 - atunci cand construcțiile cuprind sali de conferinte și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea și cate 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfasurata și un spor de 50% pentru clienti
- b) în functie de destinatia cladirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
- un loc de parcare la 50 mp suprafață comercială pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafață suprafață comercială pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață comercială.
- b) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafața comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.
- c) La numărul de locuri de parcare rezultat la lit.a și b se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult numărul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de specificul și capacitatea obiectivului, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Normă orientativă: 1 loc parcare/10 persoane

CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, dupa cum urmeaza:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 8 locuri în sală.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMANT

a) grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

b) pentru licee va fi prevăzut

- 1 loc de parcare la 2 cadre didactice,
- Un plus de 100% din totalul locurilor de parcare calculat potrivit punctului precedent, pentru vizitatori (părinți);
- facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul c

c) pentru institutii de învățământ superior va fi prevăzut

- 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice și
- 1 loc de parcare la 10 studenți

CONSTRUCȚII DE SANATATE

a) Pentru construcții de sanătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale, institutii de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții sportive fără tribune: săli de sport, antrenament, popicării, piscine etc: un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfășurată;
- pentru construcții sportive cu tribune: complexe sportive, bazine de înot, patinoare etc: un loc de parcare la 20 de locuri în tribune.

b) La cele rezultate la punctul a, pentru construcții sportive competiționale se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu excepția de la lit.b.

b) Pentru cluburi va fi prevazut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

CONSTRUCȚII DE TURISM

a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Numărul locurilor de parcare se suplimentează în cazul hotelurilor ce dețin și unități de alimentație publică, potrivit reglementărilor de la punctul Construcții comerciale lit.b.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 120 mp
- câte două locuri de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp
- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori

CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfasurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

PENTRU CONSTRUCȚII MULTIFUNCȚIONALE ȘI/SAU CELE CE ÎNGLOBEAZĂ SPAȚII CU DIFERITE DESTINATII

a. Dacă care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, funcție de utilizare, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare (se aplică de exemplu la săli polivalente).

b. Dacă spațiile destinate fiecărei utilizări sunt clar definite se aplică diecărei părți de construcție norma specifică și se insumează rezultatele.

ANEXA 5

PROCENTE MINIME DE SPATII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT ÎN INCINTE ÎN ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI ZALĂU

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

Minim 10%)

CONSTRUCȚII COMERCIALE (NU DEPOZITE COMERCIALE)

Minim 5%

CONSTRUCȚII DE CULT

Minim 20%

CONSTRUCȚII CULTURALE

- Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 5%

-Celelalte categorii de construcții culturale : minim 15%

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMANT

75% din suprafața grădinițelor și școlilor va fi reprezentată de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive , zonă verde, grădină de flori.

-pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;

- pentru afterschool și instituții de învățământ superior spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

CONSTRUCȚII DE SANATATE

- pentru spitale, camine de bătrâni, instituții de asistență de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;

- pentru creșe, leagăn de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei

- alte categorii de construcții pentru sanătate: minim 15% din suprafața incintei

CONSTRUCȚII SPORTIVE

- pentru Sali de sport de competiții, bazine de natație: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- pentru sali de sport de intretinere, popicarii și alte asemenea: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajari de agrement spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII DE TURISM

- pentru hoteluri de tip urban amplasate în zona centrală spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei
- pentru toate celelalte categorii de construcții de turism spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

PENTRU LOCUINȚELE INDIVIDUALE CU CARACTER URBAN

- în zona centrală a municipiului spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;

PENTRU LOCUINȚELE INDIVIDUALE CU GOSPODARI

spațiile verzi incluzând livezi, grădini de legume vor reprezenta minim 35% din suprafața incintei;

PENTRU ANSAMBLURILE DE LOCUINȚE COLECTIVE

În ansamblurile de locuințe colective în zona centrală spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața;

CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Se va asigura un procent minim de 20% spații verzi din suprafața incintei, de regulă perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție (fâșii plantate cu vegetație înaltă + medie + joasă)

CIMITIRE

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

Fâșia verde perimetrală care va fi plantată cu vegetație înaltă, și care nu poate fi utilizată pentru înmormântări, va avea lățimea de minim 3,0 m.

PENTRU CONSTRUCȚII CE ÎNGLOBEAZĂ SPATII CU DIFERITE DESTINATII

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spații verzi.

ANEXA 6

REGLEMENTARI SPECIFICE DE ORIENTARE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR-BANCARE

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor dar cu evitarea însoririi excesive prin rezolvări de fatada.

Se va evita orientarea fatadelor lungi vitrate către est și vest sau rezolvările de fațadă vor evita însorirea excesiva.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

CONSTRUCȚII DE CULT

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Bisericile ortodoxe se orientează cu altarul spre răsărit (cu abatere posibilă de 15°).

CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

Construcțiile destinate expozițiilor, muzeelor, bibliotecilor și centrelor/complexelor culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru salile de spectacole nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale cu excepția salilor multivalente cu ferestre, care pot fi utilizate pentru spectacole și expuneri. În acest caz este recomandată orientarea nord, nord-est, nord-vest.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, est, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord, nord-est, nord-vest.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud (cu abatere posibilă de 15°).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

Construcțiile cuprinse de spitale și policlinici cu staționar vor avea:

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

Construcțiile de dispensare și cabinete medicale și alte unități medicale vor avea:

- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, nord-vest

Creșele și leaganele de copii vor avea

- dormitoare și spațiile de joacă orientate sud, sud-est, sud-vest.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

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

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

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

CONSTRUCȚII DE AGREMENT

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

CONSTRUCȚII DE TURISM

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o ora și 30 minute la solstiul de iarnă.

ANEXA 7

REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE FUNCȚIE DE UTILIZAREA CONSTRUCȚIILOR

Regulile privitoare la asigurarea acceselor carosabile, au la bază prevederile Regulamentului General de Urbanism și normele PSI.

Aceste norme se completează, după caz, cu alte normative specifice

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

a) Primărie, sedii ale serviciilor descentralizate ale autoritatilor publice

- acces carosabile directe din străzi aparținând tramei principale a localității
- acces carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - o accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - o accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - o aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

b) Sedii de asociații, agenții, alte sedii de birouri:

- acces carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- acces carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității
- Se vor asigura, după posibilități, acces carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu

CONSTRUCȚII COMERCIALE

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura acces carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Prin excepție de la alineatul precedent, pentru structurile de vânzare cu suprafață mică se admite accesul comun, dacă normele sanitare permit acest lucru, numai dacă aprovizionarea se poate asigura fără a stânjeni circulația auto și pietonală.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și acces mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje necesare în interiorul amplasamentului.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate (cu excepția cabinetelor medicale individuale) se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

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

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

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

CONSTRUCȚII DE TURISM

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU ACCES ȘI LOT PROPRIU

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura, în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În zonele de locuințe înșiruite se vor asigura *soluții de acces în curtea posterioară* pentru intervenții în caz de incendiu (vezi punctul *Toate categoriile de construcții*). Soluțiile vor fi:

- soluții *individuale*: ganguri/ pasaje amplasate
 - la fiecare parcelă (varianta preferabilă)
 - dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare se admite ca pasajele să nu fie amplasate la fiecare

parcelă, dar distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m

- soluții *colective* - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, alee accesibilă din drumul public la intervale care să asigure un parcurs de maxim 100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.

Lungimea fundaturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul ei.

În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi) și vor fi dimensionate potrivit prescripțiilor privind străzile în localitățile urbane.

LOCUIŢE SEMICOLECTIVE CU ACCES PROPRIU ȘI LOT FOLOSIT ÎN COMUN

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

LOCUIŢELE COLECTIVE CU ACCES ȘI LOT FOLOSIT ÎN COMUN

Vor fi prevăzute cu:

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

TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime¹⁰¹.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. În cazul curților interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o

¹⁰¹ Potrivit P118-99 cap.2.9.

diferență de nivel mai mică de 0.50 m față de aceste circulații, gangul de acces va avea un gabarit care să permită accesul autospecialei de intervenție în caz de incendiu (vezi alineatul anterior).

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

ANEXA 8

ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

Conținutul prezentului capitol are caracter predominant informativ, el nu înlocuiește condiționările pe care le stabilesc, în fiecare caz concret, emitenții avizelor specifice, obligatorii conform reglementărilor legale.

1. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ¹⁰²

Pentru definiția zonei de protecție sanitară vezi ANEXA 2 - GLOSAR.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure¹⁰³:

- a) protectia populatiei față de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- b) reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- c) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- f) sanatatea populatiei față de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită *protecție specială*: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact¹⁰⁴.

Unitățile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează in cladiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat să se incadreze in normele din standardele in vigoare.¹⁰⁵

¹⁰² Prezentul capitol cuprinde extrase din Ordinul 119/04.02.2014 privind aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, denumite în cuprinsul capitolului *Norme*

¹⁰³ Art.2 alin.(1) din *Norme*

¹⁰⁴ Art.14 din *Norme*

¹⁰⁵ Art.5 alin.(1) din *Norme*

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.¹⁰⁶

În cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- 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 capete	50 m
- Ferme de păsări, între 101 - 5.000 de capete	500 m
- Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine	100 m
- Ferme de porci, între 7 - 20 capete	100 m
- Ferme de porci, între 21 - 50 capete	200 m
- Ferme de porci, între 51 - 1000 capete	500 m
- Ferme de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri, între 100 – 5.000 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri 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
- 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 dejectiilor animale din exploatarea zootehnică, platforme comunale	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine	1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m

¹⁰⁶ Ibidem, conform art. 10 și 11 din *Norme*

- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor)	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase	1.000 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase	500 m
- Crematorii umane	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne	50 m
- Parcuri eoliene	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice	500 m
- Cimitire și incineratoare de animale companie	200 m
- Cimitire (în cazul obiectivelor care dispun de <i>aprovizionare cu apa din sursa proprie</i>) ¹⁰⁷	50 m

Tabelul 19 Distanțe de protecție a teritoriilor protejate potrivit OMS nr.119/2014

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță.

Distanțele minime din *Tabelul 19* pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sanatații, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de catre Ministerul Sanatații.

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în asa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile - limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:

- a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (AeqT), masurat *la exteriorul locuintei* conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;
- b) în perioada noptii, între orele 23,00 - 7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie sa depaseasca 35

¹⁰⁷ Pentru înființarea de cimitire noi distanța față de teritoriile protejate va fi de 100,0 m potrivit art.7 alin.5 din Legea 102/2014

dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00 - 7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. În această categorie se încadrează obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului¹⁰⁸.

(2) Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.¹⁰⁹

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ etc.), amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- interzicerea amplasării locuințelor noi neracordate la rețeaua centralizată de alimentare cu apă a localității;
- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente;
- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sanătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.¹¹⁰

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și se amplasează în aceste zone.

Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.

2. PROTECȚIA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

PROTECȚIA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ¹¹¹

¹⁰⁸ Pe baza art.13 din Norme

¹⁰⁹ Conform art. 12 din O.M.S. 119/2014

¹¹⁰ Conform art. 14 din O.M.S. 119/2014

¹¹¹ Prevederile prezentului capitol sunt elaborate pe baza OUG 43/1997 a drumurilor cu modificările ulterioare și Ordinului Ministrului Transporturilor nr.45, 47 și 49/1998 în aplicarea legii

Drumurile sunt căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor.

Fac parte integrantă din drum (stradă): ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasaje rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

Zona drumului public cuprinde: **ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.**

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Sectoarele de drumuri naționale, incluzând și lucrările de artă, amenajările și accesoriile aferente, situate în intravilanul municipiilor sunt în administrarea consiliilor locale respective.

Drumurile județene, în intravilanul localităților urbane, intră în administrarea consiliului local.

Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

DRUMURI: ZONA DE SIGURANȚĂ, ZONA DE PROTECȚIE, DEZVOLTAREA CAPACITĂȚII DE CIRCULAȚIE

ZONA DE SIGURANȚĂ A DRUMURILOR

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de siguranță sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor¹¹² pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

¹¹² În zonele cu rigole și trotuare distanța se măsoară de la bordură.

- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale **podurilor**¹¹³, care includ și suprafețele de teren aflate sub pod, sunt:

- **10,0 m** de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor
- La limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,0 m

Zonele de siguranță ale drumurilor cu **versanți** (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMURILOR

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – **22,00m** din ax
- Pentru DJ – **20,00m** din ax
- Pentru DC – **18,00m** din ax

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

¹¹³ rampa de acces face parte integrantă din pod

STRĂZI: ZONA DE SIGURANȚĂ, ZONA DE PROTECȚIE

TROTUARE

Lățimea minimă a trotuarelor, funcție traficul pietonal este:

- 1,00 m – 1 flux
- 1,50 m – 2 fluxuri
- 2,25 m – 3 fluxuri
- 3,00 m – 4 fluxuri

1 flux = 800 pietoni/oră

Lățimea considerată este **lățime liberă**, neobstrucționată de pomi, stâlpi, rezalituri, rampe și trepte de acces etc.

PLANTAȚII DE ALINIAMENT

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, funcție de felul plantației vor fi:

- pomi într-un singur șir: min.1,0 m
- arbuști, gazon, flori: min.0,75 m

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrute de 1,0 m x 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m, recomandabil acoperite de grătare metalice sau din beton.

Plantarea cu arbori și arbuști este interzisă în spațiile verzi sub care sunt amplasate rețele edilitare.

Distanța minimă de la marginea părții carosabile la trunchiul arborelui/arbustului nu va fi mică de 1,0 m.

Se interzice plantarea arborilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

ZONA DE SIGURANȚĂ A STRĂZILOR

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților adiacente. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zona de siguranța pe raza este:

- a) pentru **străzile situate la nivelul terenului: 1,50 m** de la bordura străzii

Zona de siguranță **se extinde** asupra triunghiului de vizibilitate în intersecție și asupra zonelor de asigurare a vizibilității în curbe precum și asupra suprafețelor ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului

Zona de siguranță în zone cu șanțuri, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă va fi de 1,50 m de la marginea exterioară a acestor lucrări dacă prin proiect nu s-a prevăzut mai mult.

- b) pentru **străzile în rambleu: 2,00 m** de la piciorul taluzului

- c) pentru străzile în debleu:
 - **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv.
 - **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

ZONA DE PROTECȚIE A STRĂZILOR

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a străzii.

Zona de protecție a străzilor este:

- a) pentru străzile situate la nivelul terenului:
 - i. pentru străzile situate pe traseul drumurilor clasificate: potrivit punctului Zona de protecție a drumurilor
 - ii. pentru străzile neclasificate zona de protecție se întinde până la linia de aliniere a construcțiilor, reglementată prin prezentul PUZ
- b) pentru străzile în rambleu și debleu: la distanțele prevăzute la lit.a) se adaugă lățimea taluzului

3. PROTECTIA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

PROTECTIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APĂ

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor sistemului de alimentare cu apă și canalizare necesită avizul operatorului Apă-Canal.

Protejarea captarilor și obiectelor sistemului de alimentare cu apa a municipiului se face potrivit **Hotărârii Guvernului nr.930/2005**.

Conform H.G. nr. 930/2005, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

MĂSURI REFERITOARE LA PROTECȚIA SANITARĂ A CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APĂ

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- **stații de pompare, 10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **instalații de tratare, 20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- **rezervoare îngropate, 20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **aducțiuni, 10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, **3 m**.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum **0,40 m** pe verticală.

PROTECTIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Execuția de lucrări în vecinătatea rețelelor electrice de transport și de distribuție a energiei electrice este condiționată de emiterea avizului de amplasament de la ENEL (linii electrice cu tensiune până la 110 kV inclusiv, stații electrice, posturi de transformare și alte elemente cu tensiune până la 110 kV)

Dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță pentru capacități de producere a energiei electrice și a energiei termice în cogenerare și rețele electrice de transport și de distribuție a energiei electrice sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ aprobată prin **Ordinul 4/2007** al ANRE, cu modificările ulterioare

Zonă de protecție aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.

Zonă de siguranță aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

Extrase din normativul sus-mentionat:

POSTURI DE TRANSFORMARE

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20m** de la limita zonei de protecție.

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație
- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator
- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție.

Notă: de siguranță se poate reduce, cu acordul proprietarului postului de transformare, în funcție de gradul de rezistență la foc, respectiv categoria de pericol de incendiu a construcțiilor învecinate.

LINII ELECTRICE

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kv

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)					
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV	
Căi ferate	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Electrificate	Nu se admite	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} +3m ³⁾	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} +3m ³⁾	7,50 ⁵⁾
Neelectrificate	7 ⁴⁾ H _{st} ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} +3m ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} +3m ³⁾	
Drumuri	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Drumuri: de interes național, județean, comunale și vicinale	7 ⁴⁾ 6)	Stâlpii se dispun în	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾
Străzi și drumuri de utilitate privată	6 ⁴⁾ 7)	afara zonei de protecție a drumului	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾
Linii de Tc (traversare)	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală
Linie de Tc aeriană	0,6 ⁸⁾	2 ⁹⁾	3,5 ⁸⁾	3,5 ⁹⁾	5 ⁸⁾	5 ⁹⁾
Linie de Tc subterana	Nu se normează	-	-	5 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾
Linii de tramvai și de troleibuz ¹¹⁾ (traversare)	2		3		3	
Linie contact tramvai	4		4,5		5	
Linie contact troleibuz	2		3		3	
Cablu purtator tramvai	2		3		3	
Cablu purtator troleibuz	4		4		4	
Transport pe cablu suspendat	Se interzic traversările de către LEA a liniilor de teleferic; se vor evita traversările liniilor de funicular, care se admit cu condiția ca LEA să traverseze funicularul, cu respectarea distanțelor următoare:					
Traversare	Interzis		3 ¹²⁾		4 ¹²⁾	
Apropiere	H _{st}		12 ¹³⁾		12 ¹³⁾	
Conducte supraterane	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Fluide neinflamabile	2 ¹⁴⁾	h _{st} ¹⁵⁾	3,50 ¹⁴⁾	5 ¹⁵⁾	4 ¹⁴⁾	5 ¹⁵⁾

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)					
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV	
Fluide inflamabile	¹⁶⁾	⁵ ¹⁵⁾	¹⁶⁾	15 ⁵ ¹⁷⁾	¹⁶⁾	15 ⁵ ¹⁷⁾
Conducte subterane	<p>Pentru conducte de fluide inflamabile (gaze, țigeti, produse petroliere) distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priza de pamant a unui stalp la conducta este de 5m; distanța poate fi redusă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiarului conductei.</p> <p>Pentru conducte de transport de gaze inflamabile, pe porțiunile unde acestea sunt considerate de categoria a II-a din punct de vedere al siguranței, se respecta o distanță egală cu înălțimea stalpului deasupra solului; ea poate fi redusă, în cazuri obligate, cu acordul beneficiarului conductei.</p> <p>În celelalte situații distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stalp la conducta este de 2 m.</p>					
Instalații de extracție petrol și gaze naturale, de pompare petrol, stații de reglare măsurare gaze naturale	<p>Se interzic traversările LEA peste instalații de foraj și extracție de petrol și gaze naturale</p> <p>Se interzice apropierea axului LEA de orice parte a unei instalații de foraj și extracție la o distanță mai mică decât 1,5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere față de limita zonei în care există mediu cu pericol de explozie</p>					
Cursuri de ape	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile
Traversare	¹⁸⁾ (7) ¹⁹⁾ (5) ¹⁹⁾	¹⁸⁾ (G+1) ²⁰⁾	⁷ ¹⁹⁾ ⁵ ¹⁹⁾	G+1 ²⁰⁾	⁷ ¹⁹⁾ ⁵ ¹⁹⁾	G+1 ²⁰⁾
Apropiere	¹⁸⁾		1 ² 1)		2 ² 1)	
Poduri, baraje, diguri	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere
Poduri	² ²³⁾	² ²³⁾	⁷ ²²⁾ ³ ²³⁾	⁵ ²⁴⁾	⁷ ²²⁾ ³ ²³⁾	⁵ ²⁴⁾
Diguri, baraje accesibile circulației autovehiculelor	² ²³⁾	² ²³⁾	⁶ ²²⁾ ³ ²³⁾	⁵ ²⁴⁾	⁶ ²²⁾ ³ ²³⁾	⁵ ²⁴⁾
Diguri, baraje accesibile doar circulației pedestre	² ²³⁾	² ²³⁾	⁵ ²²⁾ ³ ²³⁾	⁵ ²⁴⁾	⁵ ²²⁾ ³ ²³⁾	⁵ ²⁴⁾
Clădiri						
Traversări clădiri locuite - distanța față de orice parte a clădirii	Numai LEA cu conductoare torsadate		Se interzice traversarea de LEA cu tensiuni mai mici de 110 kv a clădirilor locuite		⁴ ²⁵⁾	
Traversări clădiri locuite - distanța față de antenă	-		-		³ ²⁵⁾	

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)								
	LEA 0,4 kV			LEA 20 kV			LEA 110 kV		
Traversări clădiri nelocuite	Numai LEA cu conductoare torsadate			3 ²⁵⁾			3 ²⁵⁾		
Apropieri față de clădiri locuite	1 ²⁶⁾			3 ²⁷⁾			4 ²⁷⁾		
Apropieri față de clădiri nelocuite	1 ²⁶⁾			3 ²⁷⁾			3 ²⁷⁾		
Depozite și clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	Se interzic traversările LEA peste depozite deschise cu substanțe inflamabile, precum și peste clădiri cu substanțe cu pericol de explozie și incendiu. În cazul apropierii LEA de depozite cu substanțe combustibile sau cu pericol de explozie sau de incendiu, distanța minimă pe orizontală între axul LEA și orice parte a depozitului este: - pentru depozite deschise cu substanțe combustibile solide, înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere;								
Zone cu circulație frecventă	Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol								
	H _{st}			7			7		
Culturi pe spaliere metalice și ingradiri metalice	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului			
		1,5	6	3	6	3			
Instalații de îmbunătățiri funciare (conduțe, canale și jgheaburi)	3,5 ²⁸⁾			5 ²⁸⁾			5 ²⁸⁾		
	4 ²⁹⁾			6 ²⁹⁾			6 ²⁹⁾		
	3,5 ³⁰⁾			3,50 ³⁰⁾			4 ³⁰⁾		
Traversări și apropieri față de terenuri	31)	32)	33)	31)	32)	33)	31)	32)	33)
				6	4,5	2,5	6	5	3
<p>Aeroporturi: se interzice traversarea LEA peste aeroporturi, iar apropierea se tratează conform legislației de specialitate</p> <p>Instalații de emisie recepție de Tc de înaltă frecvență: se interzice traversarea LEA peste acestea.</p> <p>Terenuri de sport omologate: se interzic traversările LEA peste acestea</p> <p>Parcaje auto pe platforme în aer liber: se evită traversarea acestora; în cazuri obligate³⁴⁾ se tratează ca traversări ale drumurilor</p>									
<p>LEGENDĂ</p> <p>H_{st}: înălțimea stâlpului liniei electrice aeriene</p> <p>Tc: telecomunicații</p> <p>NOTE</p> <p>1) Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și cablul purtător al liniei de contact</p> <p>2) Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină în cazul cailor ferate electrificabile</p> <p>3) Distanța pe orizontală între marginea celui mai apropiat stâlp și cea mai apropiată șină</p> <p>4) Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină, respectiv partea carosabilă a drumului situat în localitate sau în afara localitatilor</p> <p>5) Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată șină, respectiv limita amprizei drumului</p>									

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)		
	LEA 0,4 kV	LEA 20 kV	LEA 110 kV
<p>⁶⁾ Nu se admit traversări ale autostrăzilor de către LEA de 0,4 kV</p> <p>⁷⁾ Stâlpii liniilor se vor amplasa în afara zonei de siguranță a drumului pentru LEA de 0,4 kV, respectiv începând de la limita exterioară a zonei de protecție a drumului, pentru LEA de înaltă tensiune</p> <p>⁸⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de telecomunicații</p> <p>⁹⁾ Distanța pe orizontală între stâlful LEA și linia de telecomunicații</p> <p>¹⁰⁾ Distanța pe orizontală între fundația stâlfului LEA sau priza să de pământ și linia de telecomunicații</p> <p>¹¹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtător</p> <p>¹²⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtător</p> <p>¹³⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cablul purtător</p> <p>¹⁴⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și partea superioară a conductei; distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlfului deasupra solului plus 3 m</p> <p>¹⁵⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei</p> <p>¹⁶⁾ Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze sau a conductelor între schele și rafinării; se vor evita traversările peste alte conducte din această categorie, ele putând fi totuși realizate cu respectarea unor măsuri de protecție și siguranță, conform NTE 003/04/00. Se interzice în orice situație traversarea acestor conducte de către LEA de 0,4 kV (joasă tensiune)</p> <p>¹⁷⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei; se vor aplica măsuri de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00, corespunzător valorilor pe care le au aceste distanțe</p> <p>¹⁸⁾ Se interzice traversarea apelor curgătoare, lacurilor sau canalelor navigabile de LEA 0,4 kV; construirea acestora peste ape sau în zona de protecție a acestora se face, în cazuri obligate, numai cu acordul organelor de gospodărire a apelor, respectând distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei la traversări peste ape nenavigabile, respectiv distanța minimă la poarta de gabarit a navelor</p> <p>¹⁹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei; cifrele de sus se referă la traversări în zonele localităților și în zonele amonte ale lucrărilor hidrotehnice, dispuse transversal pe albie iar cele de jos la traversări în celelalte zone</p> <p>²⁰⁾ G este gabaritul de liberă trecere al navelor, stabilit în funcție de specificul navigației, de comun acord cu autoritățile competente</p> <p>²¹⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și planul vertical la malul apei</p> <p>²²⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA la săgeată maximă și partea circulată a podului, digului sau barajului. Prin trecere în acest tabel se înțelege amplasarea LEA de-a lungul podurilor, digurilor sau barajelor, dar <i>numai cu acordul autorităților competente</i></p> <p>²³⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA în orice poziție și orice parte a construcției</p> <p>²⁴⁾ Distanța reală între conductorul extrem al LEA în orice poziție și orice parte a construcției; când distanța este sub valorile din tabel, se vor trata ca treceri</p> <p>²⁵⁾ Distanța dintre conductorul LEA în orice poziție și orice parte a clădirii</p> <p>²⁶⁾ Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii; liniile (fascicolele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat</p> <p>²⁷⁾ Distanța între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare</p> <p>²⁸⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în</p>			

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)		
	LEA 0,4 kV	LEA 20 kV	LEA 110 kV
debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile numai circulației pedestre			
²⁹⁾ Distanța pe verticala, la sageata maxima a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile circulației cu autovehicule, fără a fi drumuri publice			
³⁰⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, până la peretele superior al jgheabului sau conductei supraterane fixe sau mobile			
³¹⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor și mașinilor agricole, drumuri de utilitate privată			
³²⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile numai circulației pedestre			
³³⁾ Zone neaccesibile circulației pedestre (stânci abrupte, faleze)			
³⁴⁾ Prin cazuri obligate în accepția normei tehnice se înțeleg doar situațiile în care se proiectează și se execută o LEA care traversează un parcaj auto, nu și acelea în care se dorește a se instala un parcaj auto sub o LEA existentă			

Tabetul 20 Distanțe de siguranță dintre LEA și obiective învecinate (anexa 4 din normativ)

Pentru linii electrice în **cablu** zona de protecție și zona de siguranță sunt:

- Pentru cabluri montate aerian zona de protecție și zona de siguranță coincid cu suprafața exterioară a cablului
- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ și joasă tensiune zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m

PROTECTIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Dimensiunile zonelor de protecție și de securitate ale sistemului de alimentare cu gaze naturale, cu presiuni mai mici sau egale cu 6 bari, sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ NTPEE/2008 aprobată prin Ordinul 5/2008 al ANRE privind *PROIECTAREA, EXECUTAREA ȘI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*.

PROTECTIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE CU PRESIUNI MAI MICI SAU EGALE CU 6 BARI

În vecinătatea elementelor sistemului de alimentare cu gaze naturale se va obține avizul de amplasament al operatorului sistemului de distribuție gaze naturale

DISTANȚE DE PROTECȚIE CONDUCTE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE

Zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei și este de 0,5 m.

În vederea asigurării funcționării normale a rețelelor de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terțelor restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrari de orice natura, în zona de protecție a rețelilor existente, se realizeaza cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

În zona de protecție nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distribuție gaze naturale.

DISTANȚE DE SECURITATE CONDUCTE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE

Construcțiile sau instalațiile subterane care se realizeaza ulterior rețelilor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersecteaza traseul acestora, se monteaza la cel puțin distanța minimă admisa, conform **Tabelul 21**.

Distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterane a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate sunt prezentate în **Tabelul 21**.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Cladiri fara subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV, sau caminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Camine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte camine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Linii de tramvai pâna la sina cea mai apropiata	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferata, exclusiv cele din statii, triaje și incinte industriale:						
	- în rambleu	1,5*	1,5*	1,5*	2*	2*	2*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**	5,5**

Note:
Distanțele, exprimate în metri, se masoara în proiectie orizontala între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.
*) De la piciorul taluzului
**) Din axul liniei de cale ferata

Tabelul 21 Distanțe de securitate între rețelele de distribuție gaze și construcții și instalații adiacente

Distanța de securitate față de stațiile sau posturile de reglare sau reglare-masurare se masoara de la partea exterioara a incintei (împrejmuire, firida) și sunt prezentate în **Tabelul 22**

Nr. crt.	Destinatia construcțiilor învecinate	Distanțele de securitate, în m, pentru stații de capacitate							
		< 6000, în m ³ /h			6000...30000, în m ³ /h			> 30000, în m ³ /h	
		Presiunea la intrare, în Pa și în bar							
		<2*10 ⁵	2*10 ⁵ ... 6*10 ⁵	>6*10 ⁵	<2*10 ⁵	2*10 ⁵ ... 0,6*10 ⁵	>6*10 ⁵	<6*10 ⁵	>6*10 ⁵
(<2)	(2..6)	(>6)	(<2)	(2..6)	(>6)	(<6)	(>6)		
1	Cladiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de explozie - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
		1.7	10	15	12	15	20	25	30
		7*	10	12	10	12	15	20	25
2	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3	Cladiri civile (inclusiv administrative pe teritoriul unitatilor industriale) - rez. mica la foc - rez. mare la foc	7*	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4	Linii de cale ferata: - curenta - de garaj	20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	25
5	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6	Linii electrice de înalta tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Tabelul 22 Distanțe de securitate pentru SRM-uri

<p>S.C. ALEXIS S.R.L.</p> <p>Arh.Elena Maican – șef proiect</p> <p>Urb.Florentina Chiper</p> <p>Arh.Alexandra Monoranu</p>
