

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



Contract număr:

53161 / 31.08.2018

Proiect număr:

4 / 2018

Beneficiar:

MUNICIPIUL ZALĂU, JUDEȚUL SĂLAJ

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

FEBRUARIE 2023

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT COMPLEX:

SEF PROIECT URBANISM:

Urbanism:

Suport topografic:

**Populație și demografie,
activități economice:**

**Condiții geotehnice și factori
de mediu:**

Rețele tehnico-edilitare:

urb. DANA APOSTOL

dr. urb. Andreea NECȘULESCU (POPA)

urb. Dana APOSTOL

dr. urb. Andreea NECȘULESCU (POPA)

arh. atestat MCC Cătălina Dana PREDA

dr. urb. Radu PĂTRAȘCU

urb. Radu CĂPRARU

urb. peisag. Raluca DUICĂ

urb. Dragoș DULCIANU

urb. Iulian STAN

dr. ing. Alexandru CĂLIN

soc. ec. Simona ZĂRNESCU

ec. urb. Mihai NECȘULESCU

dr. soc. Alina CHICOȘ

ing. Carmen MOLDOVEANU

dr. ing. geolog Mihai SAMOILĂ

ing. Mariana DOROBANȚU

ing. Luiza MINCULESCU



CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE	1
I.1. DOMENIUL DE APLICARE	1
I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	2
I.3. CONDIȚII DE APLICARE	2
I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	3
I.6. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	6
I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE	15
I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI	25
I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE	28
I.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI	32
I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC	35
I.12. CONDIȚII AVIZATORI	36
I.13. CONDIȚII CONSTRUIBILITATE OBIECTIV SEVESO	39
II. PRESCRIPTII SPECIFICE	42
II.1. ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - ZCP / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) - ZIR 1, ZIR 2, ZIR 3, ZIR 4, ZIR 5	42
ZIR 1: Zona centrală istorică a Municipiului Zalău	46
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	47
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	50
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	62
ZIR 2: Fronturile drumului principal de acces, clădiri cu arhitectură tradițională	63
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	66
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	69
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	88
ZIR 3: Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație)	89
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	90
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	92
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	104
ZIR 4: Spațiu public nou, reprezentativ ca exemplu de urbanism și arhitectură contemporană în interior ZCP	105
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	106
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	107
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	120
ZIR 5: Țesut urban tradițional specific zonei etnografice - parcelar și fond construit, satul Stâna	121
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	122
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	123

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	134
II.2. ZONA DE LOCUIRE - L	135
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -	135
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	139
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	154
II.3. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - IS	155
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	155
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	157
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	171
II.4. ZONA MIXTĂ - M.....	172
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA.....	172
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	174
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	188
II.5. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A	189
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -	189
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	192
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	200
II.6. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V.....	201
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V -	202
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	204
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	208
II.7. ZONA TRANSPORTURILOR - T	209
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T -	209
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	213
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	215
II.8. ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE - G.....	216
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - G -	216
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	217
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	219
II.9. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS.....	220
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TDS -	221
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	221
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	222
II.10. ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO- EDILITARE- R	223
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - R -	223
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	223
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	225
EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN.....	226
EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.	226

EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.	227
EXT- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	227
III. ANEXE.....	231
III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI ZALĂU ..	232
III.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	234
III.3. LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE.....	237
III.4. COORDONATE STEREO 70	238
III.5. GLOSAR TERMENI	262

LISTĂ FIGURI ȘI TABELE

Figura nr. 1: Construcții izolate.....	4
Figura nr. 2: Construcții cuplate.....	4
Figura nr. 3: Construcții înșiruite.....	4
Figura nr. 4: Exemplificare conformare la teren.	5
Figura nr. 5: Exemplificare niveluri suplimentare, acolo unde sunt admise	18
Figura nr. 6: Zonă construită protejată Zalău	42
Figura nr. 7: Zonă construită protejată Stâna	43
Tabel nr. 1: Corespondența dintre Zonele Istorice de Referință din intravilan și Unitățile Teritoriale de Referință.....	6
Tabel nr. 2: Lista Unităților Teritoriale de Referință și indicatorii urbanistici aferenți.....	10
Tabel nr. 3: Corespondență Zone Istorice de Referință - UTR conform PUZ Zona Centrală.....	43



I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

1.4. Lucrări ce necesită autorizație de construire:

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

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

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

1.5. Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

La construcțiile situate în afara zonelor construite protejate și zonelor de protecție a monumentelor istorice se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări



care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

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

I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

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

I.3. CONDIȚII DE APLICARE

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Preluat din GM - 007 / 2000, Articol 30:

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) Front la stradă de minimum 8m pentru clădirile înșiruite și de minimum 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- b) Suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. 2.

5.2. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției și conformarea parcelei la condițiile minime de construibilitate.

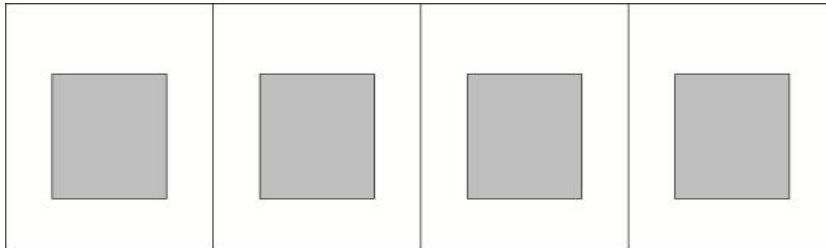
5.3. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile de la art. 1.5, aliniatul 5.1 din prezentul regulament.



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

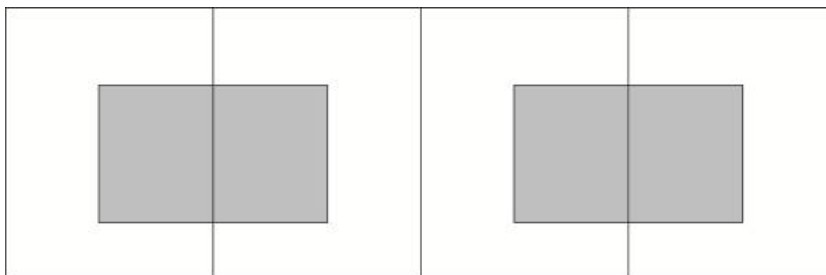
- Izolat - construcții care nu sunt alipite de limita parcelei pe nici una din limitele laterale:

Figura nr. 1: Construcții izolate



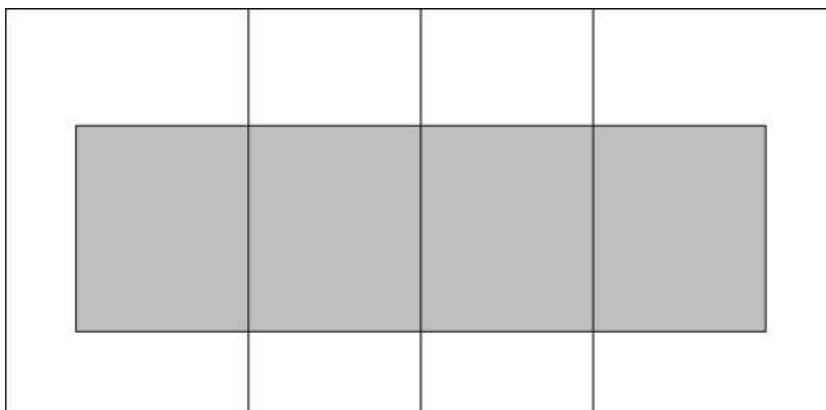
- Cuplat - construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) doar pe una din limitele laterale:

Figura nr. 2: Construcții cuplate



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

Figura nr. 3: Construcții înșiruite



5.5. Reguli generale de conformare la teren (preluate din PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018)

5.6. Construcțiile vor urma panta naturală a terenului;

- Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului;



- Pe terenurile cu panta între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă;
- Pe terenurile cu panta 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.

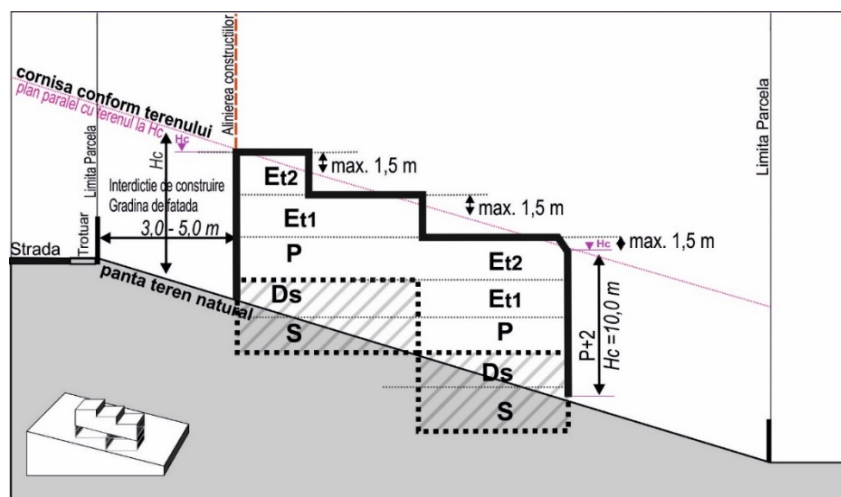
5.7. Înălțimea construcțiilor (preluate din PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018)

- Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura *orientată spre stradă, în punctul de cea mai joasă cotă*;
- În zonele cu regim de construire continuu sau în cazul cuplării la calcan se va respecta înălțimea la cornișă/ streășină a construcțiilor/ construcției adiacente;
- 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;
- 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;
- Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în capitolul III.5 - GLOSAR *TERMENI*.

Înălțimea construcțiilor și panta terenului

- Construcțiile vor urma panta naturală a terenului, iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.

Figura nr. 4: Exemplificare conformare la teren.



Sursă: PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018

- Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă.
- Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale:



- Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de pantă mari la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.
- În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zona funcționale **pe fațada orientată spre stradă**.
- **Pe terenurile cu pantă 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 cornișei/streșinii să nu depășească nivelul admis la stradă al cornișei.

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

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

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- sistem parcellar și mod de construire omogen;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar.

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

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

Tabel nr. 1: Corespondența dintre Zonele Istorice de Referință din intravilan și Unitățile Teritoriale de Referință

CORESPONDENȚA ÎNTRE ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN ȘI UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
Zonă Istorică de Referință (ZIR) / Subzona Istorică de Referință (SIR)	Corespondență UTR-uri
ZIR 1: Clădiri și spații publice aflate în zona centrală (Centru istoric cu funcțiuni reprezentative multiple, din punct de vedere administrativ, cultural, religios și comercial)	
SIR 1.1 - Subzona Pieței Centrale istorice (Ansamblul urban Piața Iuliu Maniu - subzonă definită de frontul clădirilor de sfârșit sec.XIX- înc. sec. XX monument istoric, configurație urbană determinată de intersecția a 4 artere principale : str. 22 Decembrie 1989, ; str. Corneliu Coposu, Bd. Mihai Viteazul, str. Gh. Doja	



CORESPONDENȚA ÎNTRE ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN ȘI UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
Zonă Istorică de Referință (ZIR) / Subzona Istorică de Referință (SIR)	Correspondență UTR-uri
SIR 1.2 - Subzona lăcașurilor de cult istorice și activități mixte (culte / cultură, învățământ, comerț, locuire)	-
ZIR 2: fronturile axelor principale istorice de acces în localitate, clădiri cu arhitectură tradițională	
SIR 2.1 - țesut urban istoric, cu clădiri de locuit individuale, cu valoare arhitecturală / de patrimoniu (ansamblu urban) și funcțiuni complementare, parțial cu intervenții contemporane	-
SIR 2.2 - țesut urban tradițional dezvoltat pe prima arteră atestată istoric, cu parcelar specific alungit, clădiri de locuit amplasate pe aliniament sau retrageri minime din front, cu valoare de patrimoniu / valoare arhitecturală / ambientală	-
SIR 2.3. - țesut urban tradițional, cu locuire individuală	-
SIR 2.4. - spațiu verde amenajat , Parcul Central / Parcul Tineretului, valoare peisageră, amenajare contemporană cu elemente arhitecturale (scară monumentală, clădiri cu funcțiuni culturale / loisir / sport)	-
ZIR 3: țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică (zonă păstrată din cartierul destructurat cu ocazia realizării noului centru civic din anii 70), funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație)	
ZIR 4: spațiu public nou - Piața 1 Decembrie 1918 - reprezentativ ca exemplu de urbanism și arhitectură contemporană în interiorul ZCPZC	
ZIR 5: țesut urban tradițional specific, trama stradală vernaculară, parcelar și tipologia fondului construit, satul Stâna	
ZIR 6: extinderi noi ale țesutului urban, cu regim mic de înălțime, pe parcele agricole	
SIR 6.1 - zonă construită în anii '50-'60 (cartier Dumbrava) și parcele libere de construcții aliniate la vecinătăți	L2, L3



CORESPONDENȚA ÎNTRE ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN ȘI UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
Zonă Istorică de Referință (ZIR) / Subzona Istorică de Referință (SIR)	Corespondență UTR-uri
SIR 6.2 - zone cu parcelări nou create, cu tipologii diferite, cu necesitatea aplicării unor reglementări care să determine obținerea unei coerențe urbane și arhitecturale (amplasări pe aliniament sau cu retragere minimă față de aliniament)	L1, L2, A2, A3, M1, IS2, TDS, V2, G, R
ZIR 7: parcelar tradițional cu trama stradală de străzi secundare constituite la sf. sec. XIX, cu locuințe individuale amplasate liber pe parcelă și spațiu verde / liber în spatele parcelei	L1, L2, M1, M2, V1, V2, G
ZIR 8: parcelar tradițional cu tramă stradală de străzi secundare, traseu vernacular ce urmărește cursurile de apă (Valea Zalăului, pârâu Sârmaș)	L2, L3, M1, V2
ZIR 9: parcelar și tramă stradală nouă dezvoltată în jurul axului istoric str. Kossuth	
SIR 9.1 - zonă dezvoltată la începutul sec. XX, cu un parcelar și o tramă stradală similară zonei limitrofe a str. C. Coposu, cu păstrarea unor elemente cu valoare arhitecturală, construcții individuale libere pe parcelă, cu inserții de locuințe colective	L1, L2, L3
SIR 9.2 - zonă cu parcelări noi, dezvoltată după 1989, cartier Meseș, (conf. PUZ-uri existente aprobate)	L1, L2, L3, M1, M2, IS2, V1b, V2, G, R
ZIR 10: Cartier de locuințe colective (cartier Brădet) realizat în anii `80	L3, M2
ZIR 11: zonă de extindere a intravilanului după 1989, cu tipologii diferite de parcelări și tramă neregulată, adaptate terenurilor în pantă	
SIR 11.1 - locuințe individuale, extindere cartier Porolissum, parcelări reglementate, parțial tramă stradală rectangulară	L2, A2, R
SIR 11.2 - locuințe individuale, cartier Sârmaș, parcelar cu dimensiuni variate, traseu vernacular al tramei stradale	L1, L2, L3, A2, V3



CORESPONDENȚA ÎNTRE ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN ȘI UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
Zonă Istorică de Referință (ZIR) / Subzona Istorică de Referință (SIR)	Correspondență UTR-uri
SIR 11.3 - locuințe individuale, parcelar cu dimensiuni variate, traseu vernacular al străzilor cartier Sub Brădet, cu zonă verde pentru realizare parc	L1, L2, L3, M1, IS1, IS2, V3, V4, A2, R
ZIR 12: Cartiere cu locuințe colective anii `80 - `90	
SIR 12.1 - zonă de locuințe colective, cu regim mare de înălțime, ce alcătuiesc un front continuu la bulevardul Mihai Viteazul (Cartier Mihai Viteazul)	L4, M2, M3
SIR 12.2 - zonă parc public (Parcul Central) cu construcții sportive, cu necesitatea amenajării spațiilor de tranziție dintre frontul locuințelor colective și parc	V1
SIR 12.3 - zonă locuințe colective, tipologie urbană a anilor '80 - '90 (Cartier Simion Bărnuțiu, Cartier Păcii, Cartier Tudor Vladimirescu)	L1, L3, L4, IS2, IS3p, T1, V3
ZIR 13: dezvoltare urbană nouă, cartier Dealu Morii (realizat post '90), zonă cu dezvoltare mixtă, locuințe individuale și colective (ANL) cu echipamente sportive publice / agrement, servicii	L1, L2, M1, IS1, IS2, V2a, V2b
ZIR 14: Cartiere cu locuințe colective pentru militari (Dumbrava II și Dumbrava Nord) realizate în anii, `70 și `80	L2, L3, M2, IS4, TDS, V2
ZIR 15: zonă industrială, conformată `60-`70, cu intervenții post 1990	A1, A2
ZIR 16: zonă industrială cu dezvoltări majore post 1990	L2, IS2, A2
ZIR 17: zonă parcelar terenuri libere, zonă de dezvoltare cartiere noi	
SIR 17.1 - parcelar tipic cu parcele agricole, determinat de elementele naturale curs pârâu și deal, parcelar reglementat în vederea constituirii unui nou cartier - valea Miții	L1, M1, A2
SIR 17.2 - parcelar cu o varietate de conformare geometrică, parcele de mari dimensiuni, fără o reglementare specifică, posibilă dezvoltare de locuințe și servicii	L1, A1, A2, R, TDS, T2
ZIR 18: Cartier Traian - cartier locuințe individuale, parcelar dezvoltat la începutul sec. XX	L1a



CORESPONDENȚA ÎNTRE ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN ȘI UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
Zonă Istorică de Referință (ZIR) / Subzona Istorică de Referință (SIR)	Corespondență UTR-uri
ZIR 19: fostă localitate rurală (Ortelec), cu dezvoltare tentaculară pe axele drumului de acces	
SIR 19.1 - parcelar istoric al cartier Ortelec, locuințe individuale P-P+1, dezvoltat la sfârșitul sec. XIX	L1, A1
SIR 19.2 - zonă de extindere a cartierului Ortelec (post '90)	L1, A1, V2, V3, R, G
ZIR 20: satul Stâna, parcelar tradițional , dezvoltat pe tramă stradală secundară, cu valoare ambientală, clădiri individuale amplasate liber pe parcelă	L1b
ZIR 21: satul Stâna dezvoltare urbană nouă, pe axul longitudinal al drumului de acces, post '90	L1, M1, G

Tabel nr. 2: Lista Unităților Teritoriale de Referință și indicatorii urbanistici aferenți

Zona/ subzona funcțională	RHmax	POTmax	CUTmax
ZCP - Zonă Construită Protejată			
ZIR 1 - Clădiri și spații publice aflate în zona centrală (Centrul istoric cu funcțiuni reprezentative multiple din punct de vedere administrativ, religios, cultural și comercial)			
SIR 1.1 - Subzona Pieței Centrale istorice (Ansamblul urban Piața Iuliu Maniu) - subzona definită de frontul clădirilor monument istoric, determinată de intersecția a 4 artere principale - străzile Gh. Doja, 22 Decembrie 1989, C. Coposu, Mihai Viteazul.	16,00 metri (P+4); excepție locuințele individuale existente se menține regimul de înălțime existent: D+P+2	Funcțiuni publice - 60% Locuire individuală - 35%	Funcțiuni publice - 2.50 Locuire individuală - 1.05
SIR 1.2 - Subzona lăcașurilor de cult și activități mixte (culte/cultură, învățământ, comerț, locuire)	înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+4); Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe)	Funcțiuni publice - 60% Locuire individuală - 35% Locuire colectivă - se menține POT existent	Funcțiuni publice - 2.50 Locuire individuală - 1.05 Locuire colectivă - se menține CUT existent
ZIR 2 - Fronturile drumului principal de acces, clădiri cu arhitectură tradițională			



Zona/ subzona funcțională	RHmax	POTmax	CUTmax
SIR 2.1 - Țesut urban istoric, cu clădiri de locuit individuale cu valoare arhitecturală/ de patrimoniu (ansamblu) și funcțiuni complementare	<ul style="list-style-type: none"> □ Pentru funcțiuni publice admise: <ul style="list-style-type: none"> - înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+4); □ Pentru locuire în interiorul Zonei Centrale (definită cf PUZ Zonă Centrală): <ul style="list-style-type: none"> - Rh max = P+2E (10 m la cornișă/ atic) □ Pentru locuire în afara Zonei Centrale <ul style="list-style-type: none"> - Rh max = P+1E (7 m la cornișă/ atic) 	Funcțiuni publice - 60% Locuire individuală în interiorul Zonei Centrale - 40% Locuire individuală în afara Zonei Centrale - 40%	Funcțiuni publice - 2.50 Locuire individuală în interiorul Zonei Centrale - 1.20 Locuire individuală în afara Zonei Centrale - 0.80
SIR 2.2 - Țesut urban tradițional, parcellar alungit și clădiri de locuit cu valoare de patrimoniu și obiective cu valoare arhitecturală/ ambientală	Pentru funcțiuni publice admise: <ul style="list-style-type: none"> - înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+4) ****; □ Pentru locuire în interiorul Zonei Centrale (definită cf PUZ Zonă Centrală): <ul style="list-style-type: none"> - Rh max = P+2E (10 m la cornișă/ atic) Pentru locuire în afara Zonei Centrale <ul style="list-style-type: none"> - Rh max = P+1E (7 m la cornișă/ atic) **** 	Funcțiuni publice - 60% Locuire individuală în interiorul Zonei Centrale - 40% Locuire individuală în afara Zonei Centrale - 40%	Funcțiuni publice - 2.50 Locuire individuală în interiorul Zonei Centrale - 1.20 Locuire individuală în afara Zonei Centrale - 0.80
SIR 2.3. - Țesut urban tradițional cu locuire individuală	Rh max = P+1E (7 m la cornișă/ atic)	40%	0.80
SIR 2.4 - Spațiu verde amenajat - Parcul Central, valoare peisageră istorică/ contemporană, cu amenajări urbane/ scară monumentală	Rh max = Parter (4m)	10% - cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale	0.10
ZIR 3: Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară,	Rh max = P+2E (10 m la cornișă/ atic) ****	Funcțiuni publice - 50% Locuire individuală 35%	Funcțiuni publice 1.50



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

Zona/ subzona funcțională	RHmax	POTmax	CUTmax
locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație)			Locuire individuală - 1.05
ZIR 4: Spațiu public nou, reprezentativ ca exemplu de urbanism și arhitectură contemporană în interior ZCP	Datorită faptului că este o zonă constituită, indicatorii urbanistici se mențin.		
ZIR 5: Țesut urban tradițional specific zonei etnografice - parcelar și fond construit, satul Stâna	D+P (7,5 m la coamă) ****	30%	0.60
L- Zonă locuințe			
L1- Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7.5 m la cornișă/ atic)****	30%	0.90
L1a- Subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate (pentru situațiile existente care depășesc indicatorii propuși, se păstrează situația existentă)	D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****	40%	1.20
L1b - Subzonă locuințe individuale	D+P (7,5 m la coamă)****	30%	0.60
L2- Subzonă locuințe individuale și colective mici	D+P+2E/ P+2E+M (10,5 m la cornișă/ atic)****	40%	1.85
L3- Subzonă locuințe colective D+P+4	D+P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)****	30%	1.80
L4- Subzonă locuințe colective D+P+10	D+P+10E (34.5 m la cornișă/ atic)****	20%	2.40
IS- Zonă instituții publice/ servicii/ comerț			
IS1- Subzonă instituții publice/ servicii/comerț cu regim mic de înălțime	D+P+2E (10.5 m la cornișă/ atic)	50%	2.00
IS2- Subzonă instituții publice/servicii / comerț cu regim mediu de înălțime	D+P+4E**** (16,5 m la cornișă/ atic)	50%	3.00
IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul	D+P+5E (19,5 m la cornișă/ atic)	50%	3.50

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

Zona/ subzona funcțională	RHmax	POTmax	CUTmax
zonei construite protejate - Spitalul de boli infecțioase Zalău			
IS4- Subzonă instituții publice - Spitalul Județean de Urgență Zalău (cf PUZ aprobat HCL 416/2018)	D+P+8E (28,5 m la cornișă/ atic)	40%	2.40
M- Zonă mixtă			
M1- Subzonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii	D+P+2E (10,5 m la cornișă/ atic)	50%	2.00
M2- Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii	D+P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)	50%	3.00
M3- Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț/ servicii	P+10E (33 m la cornișă/ atic)	50%	5.50
Zonă activități productive			
A1- Subzonă activități productive nepoluante	D+P+2E* (10 m la cornișă/ atic)	65%	2.60
A2- Subzonă activități productive și servicii	D+P+3E* (15 m la cornișă/ atic)	70%	2.80
A3 - Subzonă unități agricole	P+1E* (6 m la cornișă/ atic)	50%	1.00
V- Zonă spații verzi			
V1- Subzonă spații verzi publice	D+P+1E (7,5 m la cornișă/ atic)	10%	0.30
V1a- Subzonă spații verzi amenajate și de protecție (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	-	10%	0.50
V1b - Subzonă spații verzi de agrement (cf PUZ Extindere cimitir, HCL 188/2017)	P	10%	0.10
V2- Subzonă spații sport-agrement	D+P+2** (10,5 m la cornișă/ atic)	50%***	2.00***

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



Zona/ subzona funcțională	RHmax	POTmax	CUTmax
V2a- Echipamente sportive publice (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	D+P+1 (20m la cornișă/ atic)	50%	2.40
V2b- Subzonă sport/ agrement/ servicii (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	16 m la cornișă/ atic	40%	1.50
V3- Subzonă spații verzi tehnice	-	-	-
V4 - Subzonă păduri urbane	-	-	-
R- Zona aferentă echipamentelor tehnico - edilitare	D+P+1E* (7 m la cornișă/ atic)	50%	1.50
TDS- Terenuri cu destinație specială	Conform normelor specifice în vigoare		
T- Zonă căi de comunicație			
T1- Subzonă transporturi rutiere	D+P+1E* (7.5 m la cornișă/ atic)	50%***	1.50***
T2- Subzonă transporturi feroviare	D+P+1E* (7.5 m la cornișă/ atic)	50%***	1.50***
G- Zonă gospodărie comunală			
G- Subzonă cimitire	D+P+1E**** (7 m la cornișă/ atic)	20%	0.60

* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

** Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice

*** Doar pentru construcții

**** Cu excepția clădirilor de cult

*****Cu excepția locuințelor colective P+10 existente (POT=20%, CUT=2.20)

Pentru funcțiunile existente și menținute se păstrează regimul de înălțime actual.

6.4. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări interzicerea:

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

**I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE****7.1. MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE****7.1.1. Lista Monumentelor Istorice din 2015**

II - MONUMENTE, ANSAMBLURI, SITURI DE ARHITECTURĂ					
Nr. crt.	Nr. LMI	COD L.M.I. 2015	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
1.	319.	SJ-II-m-B-04983	Casă	Piața 1 Decembrie 1918 8	înc. sec. XX
2.	320.	SJ-II-a-B-04984	Ansamblul bisericii ortodoxe "Adormirea Maicii Domnului"	Piața 1 Decembrie 1918 9	sf. sec. XIX - sec. XX
3.	321.	SJ-II-m-B-04984.01	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Piața 1 Decembrie 1918 9	1930 - 1934
4.	322.	SJ-II-m-B-04984.02	Casa parohială ortodoxă	Piața 1 Decembrie 1918 9	sf. sec. XIX
5.	323.	SJ-II-m-B-04985	Cazarma "General Dragalina", azi Centrul Militar Județean, corp principal și lateral	Piața 1 Decembrie 1918 11	sf. sec. XIX
6.	324.	SJ-II-m-B-04987	Casa memorială Ady Endre	Str. 22 Decembrie 1989 45	sf. sec. XIX
7.	325.	SJ-II-a-B-04986	Ansamblul urban "Strada 22 Decembrie 1989"	Str. 22 Decembrie 1989 171, cuprinde următoarele nr. poștale ¹ : 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 32, 32A, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 53, 59, 60, 62, 63, 65, 67, 69, 76, 80, 81, 84, 96, 105, 109, 111, 113, 120, 126, 136, 148, 152, 154, 156, 158, 173, 216, 218, 220, 222, 228	
8.	326.	SJ-II-a-B-04988	Ansamblul urban "Strada Corneliu Coposu"	Str. Coposu Corneliu 1-76, cuprinde următoarele nr. poștale ² : 5, 17, 19, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 38, 40, 41, 42, 44, 48, 51, 52, 53, 54, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 70, 73, 76, 84	
9.	327.	SJ-II-m-B-04989	Bancă, azi Muzeul Județean de Istorie și Artă și Galeriele de artă "Ioan Sima"-corpul principal	Str. Doja Gheorghe 6	1910
10.	328.	SJ-II-a-B-04990	Ansamblul urban "Piața Iuliu Maniu"	Piața Maniu Iuliu	
11.	329.	SJ-II-m-B-04991	Prefectura veche, azi Primăria municipiului Zalău	Piața Maniu Iuliu 3	1889
12.	330.	SJ-II-m-B-04992	Clădirea "Transilvania", fost	Piața Maniu Iuliu 4-6	1836-1838

1 Se impune revizuirea LMI Municipiul Zalău deoarece: la numărul 81 construcția este demolată, la nr 156 este o construcție recentă, la nr 158 este un teren liber de construcții, iar la 173 sunt hale industriale

2 Se impune revizuirea LMI Municipiul Zalău deoarece la numărul 5 este un imobil locuințe colective din perioada socialistă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

II - MONUMENTE, ANSAMBLURI, SITURI DE ARHITECTURĂ					
Nr. crt.	Nr. LMI	COD L.M.I. 2015	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
			teatru orășenesc, corpurile A,B,C		
13.	331.	SJ-II-m-B-04993	Fostă bancă, azi clădire de birouri	Piața Maniu Iuliu 10, str. Șaguna Andrei	1889
14.	332.	SJ-II-m-B-04994	Direcția de Sănătate Publică	Piața Maniu Iuliu 11	cca. 1900
15.	333.	SJ-II-m-B-04995	Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național	Piața Maniu Iuliu 13	cca. 1900
16.	334.	SJ-II-m-B-21009	Clădire administrativă	Str. Maniu Iuliu 9	înc. sec. XX
17.	335.	SJ-II-m-B-04996	Școala de fete, azi Școala Gimnazială "Simion Bărnuțiu"	Bd. Mihai Viteazul 3	1895
18.	336.	SJ-II-a-B-04997	Ansamblul bisericii romanocatoalice	Bd. Mihai Viteazul 6	1878
19.	337.	SJ-II-m-B-04997.01	Biserica romano-catolică	Bd. Mihai Viteazul 6	1878
20.	338.	SJ-II-m-B-04997.02	Clădirea cultului Romanocatholic, cu spații comerciale la parter	Bd. Mihai Viteazul 6	1878
21.	339.	SJ-II-m-B-04998	Casă	Bd. Mihai Viteazul 8	sf. sec. XIX
22.	340.	SJ-II-m-B-04999	Protopopiatul Ortodox	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 6	sf. sec. XIX
23.	341.	SJ-II-a-B-05001	Ansamblul bisericii reformate	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 7	1904 - 1907
24.	342.	SJ-II-m-B-05001.01	Biserica reformată	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 7	1904 - 1907
25.	343.	SJ-II-m-B-05001.02	Casa parohială a bisericii reformate	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 7	cca. 1900
26.	344.	SJ-II-m-B-05002	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 8	sf. sec. XIX
27.	345.	SJ-II-m-B-05003	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 10	sf. sec. XIX
28.	346.	SJ-II-m-B-05004	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 12	sec. XIX
29.	347.	SJ-II-m-B-05005	Casă	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 28	cca. 1900
30.	348.	SJ-II-a-B-05000	Ansamblul urban "Strada Andrei Șaguna"	Str. Șaguna Andrei, mitropolit 120, cuprinde următoarele nr. poștale: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 7, 9, 11, 13, 15, 21	
31.	349.	SJ-II-m-B-05006	Colegiul reformat, azi Colegiul Național "Silvania"	Str. Unirii 1	1860, ref.1903, 1925

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

II - MONUMENTE, ANSAMBLURI, SITURI DE ARHITECTURĂ					
Nr. crt.	Nr. LMI	COD L.M.I. 2015	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
32.	350.	SJ-II-m-B-05007	Cazinoul Asociației meșteșugarilor, azi Muzeul Județean de Istorie și Artă, secția de istorie	Str. Unirii 9	cca. 1900
33.	351.	SJ-II-m-B-20998	Fosta Primărie	Str. Unirii 15	1836 - 1838
34.	352.	SJ-II-m-B-05008	Spitalul Județean de Urgență Zalău	Str. Vladimirescu Tudor 24	înc. sec. XX

III - MONUMENTE DE FOR PUBLIC					
Nr. crt.	Nr. LMI	COD L.M.I. 2015	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
1.	538.	SJ-III-m-B-05150	Bustul lui Simion Bărnuțiu	Piața 1 Decembrie 1918 12, în fața Prefecturii Sălaj	
2.	539.	SJ-III-m-B-05151	Monumentul Wesselenyi	Piața Maniu Iuliu, flancat de clădirea „Transilvania”, Primăria municipiului Zalău și clădirea DJCCPCN Sălaj	1902

7.1.2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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

7.1.4. Orice intervenție asupra clădirilor cu valoare ambientală / arhitecturală, se va aviza la Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj.

7.1.5. Monumentele istorice, zonele protejate, zonele de protecție și construcțiile cu valoare ambientală/arhitecturală sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

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

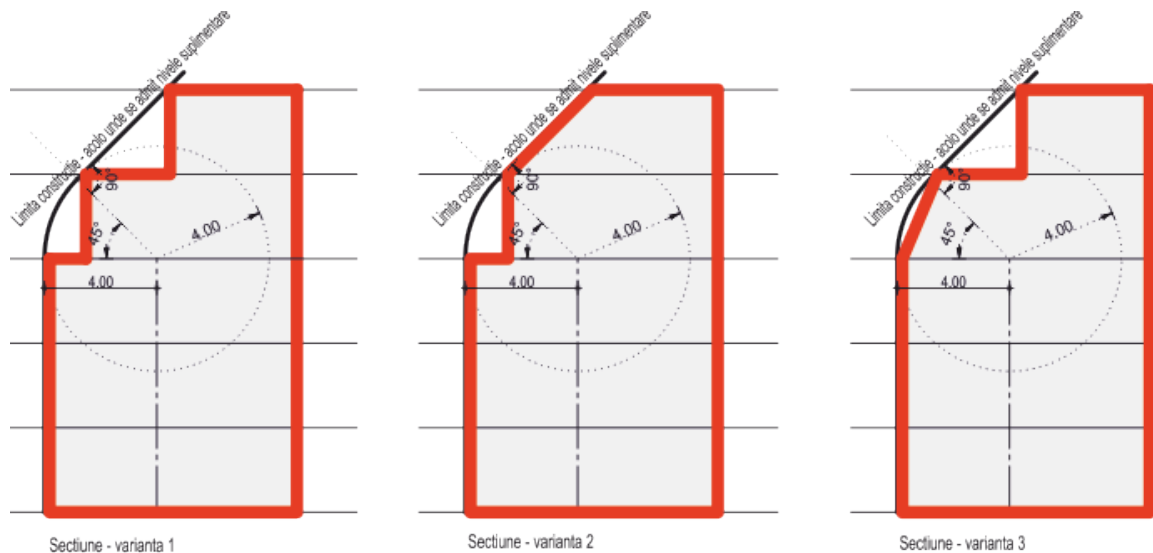
- Obligatoritatea conservării calității perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității (către biserici, în lungul fronturilor construite cu arhitectură urbană tradițională, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului cultural valoros al localității.
- Obligatoritatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții urbane tradiționale zonei Transilvaniei, în porțiunile de fronturi în care



nu s-a intervenit în perioada contemporană cu construcții de locuințe colective înalte.

7.1.7. Exemplificare niveluri suplimentare acolo unde sunt admise: (exceptând înălțarea construcțiilor cu arhitectură tradițională)

Figura nr. 5: Exemplificare niveluri suplimentare, acolo unde sunt admise



Sursă: PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018

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

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

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

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



și a tuturor elementelor ce constituie zona protejată. Se vor pune în valoare spațiile publice existente, se vor amenaja / se va îmbunătăți calitatea acestora prin realizarea altor amenajări urbane și peisagere (trasee pietonale, mobilier urban, restaurarea elementelor cu valoare de monument istoric, etc;)

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

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

7.1.13. În cazul oricăror intervenții urbanistice se vor efectua, conform legislației în vigoare, cercetări arheologice, iar în cazul unor descoperiri arheologice, acestea se vor pune în evidență în funcție de amplasament și specific, prin intervenții și amenajări caracteristice.

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

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

Se va pune accent pe restrângerea circulațiilor auto, eliminarea parcarilor supraterane, asigurarea parcarilor necesare la limita zonei construite protejate (sau parcaje subterane), respectiv extinderea, amplificarea spațiilor pietonale și asigurarea accesibilității pietonale și velo a spațiilor publice, zonelor și elementelor valoroase. Protejarea spațiilor libere și plantate valoroase și introducerea unor astfel de elemente și amenajări în zone identificate, adecvate pentru reconstituirea unor spații istorice sau pentru ameliorarea cadrului construit.

În toate cazurile se va avea în vedere unitatea volumetrică a cadrului construit, coerența aliniamentelor și fronturilor continue, 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 verzi / plantate pe parcele.

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

În Zona construită protejată se va avea în vedere protejarea țesutului urban, a tramei stradale, lotizării, fronturilor la stradă, perspectivelor în lungul străzilor și de pe înălțimile înconjurătoare (conformarea și paleta coloristică a învelitorilor clădirilor existente sau nou propuse) și siluetei zonei reglementate. Orice modificare se va elabora în baza unor studii bine argumentate cu studii istorico-urbanistice și planuri urbanistice în funcție de caz (PUZ) și se vor aviza prin filtrul D.J.C. și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.



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

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

7.1.19. În cazul obiectivelor aflate pe Lista Monumentelor Istorice 2015 se va ține cont de volumetriile, tipologia șarpantelor și învelitorilor, paramentele, tâmplăriile cu toate componentele lor, tehnicile și materialele tradiționale purtate de elementele valoroase care s-au păstrat, pentru a fi recondiționate / restaurate.

7.1.20. Se va acorda atenție deosebită restaurării fațadelor și a elementelor artistice originare ale construcției situate la interior:

- în toate cazurile se vor realiza studii de parament pentru stabilirea materialelor și cromaticii originale sau dacă aceasta nu se mai păstrează, a unei cromatici adecvate;
- soclurile tradiționale se vor restaura, se vor elimina finisajele neadecvate de la socluri (placaje de piatră, ceramică improprie, tencuieli pe bază de ciment, tencuieli de tip mozaic, etc.);
- se vor restaura sau se vor reconstrui / reface tâmplăriile tradiționale de lemn, inclusiv porțile, în cele mai mici detalii: structură, partiția ochiurilor, profilatură, sticlă clară, cromatică (de regulă tâmplăriile sunt vopsite, în cazuri bine justificate vor fi băițuite, cu fibra la vedere), fernerie, glafuri tradiționale;
- fațadele construcțiilor noi / reabilite, vor fi realizate astfel încât să respecte arhitectura tradițională specifică acelor funcțiuni publice, fiind eliminate elementele constructive adăugate în timp (accese, copertine, extinderi în spațiul public, etc) care reprezintă elemente nocive pentru imaginea fronturilor construite;
- se vor restaura/reconstrui elementele artistice de interior precum: profile ale tavanurilor, plinte interioare, parapet sau ancadramentele tâmplăriilor interioare, placaje ale pereților/tavanurilor, grinzi decorate, etc.

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

- regimul de înălțime, ritmul, raportul și proporția golurilor, corelat cu elementele tradiționale; se vor evita pastșele;
- folosirea unor tehnici și materiale tradiționale sau compatibile cu cele tradiționale; se interzice folosirea materialelor strălucitoare (de ex. aluminiu, tablă zincată, inox, materiale cromate, etc.), texturile folosite vor fi compatibile, iar cromatica utilizată va fi adecvată zonei: culori de apă, pasteluri, se va interzice



vopsirea fațadelor în diagonală, colorarea diferită a nivelurilor, culorile țipătoare, agresive, nenaturale.

7.1.22. Tâmplăriile folosite vor fi realizate din lemn cu sticlă clară; se interzice folosirea tâmplăriilor de metal (în afara construcțiilor unde sunt specifice), PVC și a diferitelor imitații de lemn.

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

7.1.24. Documentațiile pentru intervenții de consolidare, reabilitare, restaurare ale obiectivelor aflate pe Lista Monumentelor Istorice 2015, respectiv a obiectivelor aflate în Zona construită protejată vor fi elaborate de persoane atestate M.C.C., conform prevederilor legale aflate în vigoare.

7.1.25. Pentru amplasamentul fostei întreprinderi de Armături Industriale din Fontă și Oțel (I.A.I.F.O.) Zalău se impune păstrarea și conservarea statuii muncitorului din turnătorie și robinetului industrial, simboluri reprezentative pentru fabrica Armătura.

Aceste statui vor putea fi relocare sau integrate în amenajarea cu mobilier urban a noului ansamblu.

7.2. SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire

7.2.1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și zonele cu patrimoniu arheologic reperate sunt reunite de prezentul studiu sub titulatura de Zone Protejate care cuprind Patrimoniu Arheologic (în continuare ZPCPA). Acestea se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

7.2.2. În zonele delimitate ca ZPCPA, pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează solul și subsolul, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, emiterea autorizației de construire se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Sălaj.

7.2.3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 7.2.2., efectuate în suprafețele de teren delimitate ca ZPCPA, vor putea demara, după caz, numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

7.2.4. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de



emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

7.2.5. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată.

7.2.6. Intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sau în zonele în care este susceptibilă prezența vestigiilor arheologice (vezi supra punctul 3.2.3.), determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale, depozite, balastiere/exploatări de cariere, iazuri piscicole, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere de locuințe etc., fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

7.2.7. Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

7.2.8. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică, supraveghere, etc.). Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire / excavare.

7.2.9. Intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

7.2.10. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

7.2.11. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform prevederilor art. 7, lit. b) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

7.2.12. În perimetrul ZPCPA, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

7.2.13. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor din România.

7.2.14. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 7.2.2., în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de



protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

7.2.15. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului localității sau Direcției Județene pentru Cultură Sălaj, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

7.2.16. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Sălaj.

7.2.17. Introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren și obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la punctul 124 din Anexa 1 la Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va face numai pe bază de diagnostic arheologic intruziv, în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (7), lit. d) din OG Nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, informațiile referitoare la patrimoniul arheologic, vor fi preluate în documentația de urbanism (PUZ), iar Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde reguli clare și condiții de construire prin care se vor asigura măsuri de protecție/descărcare a siturilor arheologice identificate prin diagnosticul arheologic.

Interdicții

- Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel, în perimetrul ZPCPA, fără avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj și fără respectarea art. 1 - 11.
- Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zonă și necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice, se interzice autorizarea oricărui tip de lucrări.

7.2.18. Conform Convenției Europene din 16 Ianuarie 1992 pentru protecția patrimoniului arheologic - La Valetta:

Articolul 3

În vederea ocrotirii patrimoniului arheologic și pentru garantarea semnificației științifice a operațiunilor de cercetare arheologică, fiecare parte se angajează:

(i) sa instituie proceduri de autorizare și de control al săpăturilor și al altor activități arheologice, în scopul:

a) de a preveni orice săpătură sau deplasare ilicită a unor elemente ale patrimoniului arheologic;

b) de a asigura întreprinderea săpăturilor și a prospecțiunilor arheologice într-o manieră științifică și sub rezerva:

- *folosirii unor metode de investigație nedistructive, ori de câte ori este posibil;*



- *ca elementele patrimoniului arheologic sa nu fie exhumate în timpul săpăturilor sau lăsate expuse în timpul sau după efectuarea acestora fără luarea unor măsuri corespunzătoare pentru preservarea, conservarea și gestiunea lor;*

(îi) sa vegheze ca săpăturile și alte tehnici potențial distructive sa nu fie practicate decât de către persoane calificate și abilitate în acest scop;

(iii) sa supună unei autorizări prelabile specifice, în cazurile prevăzute de legislația interna a fiecărui stat, folosirea detectoarelor de metale sau a altor echipamente de detecție sau procedee de cercetare arheologica.

Articolul 4

Fiecare parte se angajează să aplice măsuri de protecție fizica a patrimoniului arheologic, care să prevadă, în funcție de împrejurări:

(i) achiziționarea sau protejarea prin alte mijloace corespunzătoare, de către autoritățile publice, a spațiilor destinate constituirii unor rezervații arheologice;

(îi) conservarea și întreținerea patrimoniului arheologic, de preferință pe locul lui de origine;

(iii) amenajarea unor depozite corespunzătoare pentru vestigiile arheologice deplasate din locul lor de origine.

Conservarea integrată a patrimoniului arheologic

Articolul 5

Fiecare parte se angajează:

(i) sa încerce concilierea și articularea cerințelor specifice ale arheologiei și, respectiv, ale amenajării teritoriului, urmărind ca arheologii sa participe la:

a) elaborarea politicilor de planificare, în vederea stabilirii unor strategii echilibrate de protecție, conservare și punere în valoare a siturilor ce prezinta un interes arheologic;

b) derularea programelor de amenajare în diversele lor faze;

(îi) să asigure consultări sistematice între arheologi, urbaniști și specialiști în amenajarea teritoriului, pentru a permite:

a) modificarea planurilor de amenajare susceptibile de a altera patrimoniul arheologic;

b) acordarea timpului și a mijloacelor necesare efectuării unui studiu științific corespunzător asupra sitului, cu publicarea rezultatelor;

(iii) sa vegheze ca studiile de impact asupra mediului și hotărârile ce rezultă din acestea sa tina în întregime seama de siturile arheologice și de contextul lor;

(iv) sa prevadă, în cazurile în care elemente ale patrimoniului arheologic au fost găsite cu ocazia unor lucrări de amenajare și când aceasta se dovedește posibil, conservarea în situ a acestor elemente;



(v) sa facă astfel încât deschiderea pentru public a siturilor arheologice, îndeosebi amenajările pentru primirea unui număr mare de vizitatori, sa nu aducă prejudicii caracterului arheologic și științific al acestor situri și al împrejurimilor lor.

Finanțarea cercetării și a conservării arheologice

I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI

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

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.4.4. - Cimitire	
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	



<p>1.8.1. - Complexuri sportive</p> <p>1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă</p> <p>1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)</p> <p>1.8.2. - Stadioane</p> <p>1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement</p> <p>1.8.6. - Poligoane pentru tir</p> <p>1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.</p>	<p>Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.</p>
<p>1.9. - Construcții de agrement</p> <p>1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii</p> <p>1.9.2. - Parcuri</p> <p>1.9.3. - Scururi</p>	<p>vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.</p>
<p>1.10. - Construcții de turism</p> <p>1.10.1. - Hotel *_*****</p> <p>1.10.2. - Hotel-apartament *_*****</p> <p>1.10.3. - Motel *_**</p> <p>1.10.4. - Vile **_*****</p> <p>1.10.5. - Bungalouri *_***</p> <p>1.10.6. - Cabane categoria *_***</p> <p>1.10.7. - Campinguri *_****</p> <p>1.10.8. - Sate de vacanță **_***</p>	<p>vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.</p>
<p>1.11. - Construcții de locuințe</p>	<p>vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor</p>
<p>1.12.- Construcții industriale</p>	<p>vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului</p>

**I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE**

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

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-**** 1.10.2. - Hotel-apartament *-**** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-**** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



	câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
1.12.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

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

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

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

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

³ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

⁴ În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

**I. 10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

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

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.



1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate. - Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: ●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală; ●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: ●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; ●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: ●● circulația carosabilă separată de cea pietonală; ●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; ●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; ●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.



1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **_*****	<p>- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</p> <p>- Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>
1.11. - Construcții de locuințe	<p>- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): <p>- cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime;</p> <p>- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</p> <p>- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): <p>- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;</p> <p>- 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.</p> <p>- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;



	<ul style="list-style-type: none">●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● accesuri la parcaje și garaje.
--	---

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

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

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

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

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

Lățimea cursului de apă (m)	<10	10-50	51<
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite	Toata lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

B.LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE:

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

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

- la Nivelul Natural de Retenție și cota coronamentului;

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

- 4 metri spre interiorul incintei;

E.LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL CANALELOR DE DERIVATIE DE DEBITÉ:

- 3 metri;



F. BARAJE ȘI LUCRĂRI-ANEXE LA BARAJE:

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale
20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice
2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor
1 m în jurul acestora

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

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

- Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- Se vor proiecta construcții ușoare;
- Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

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

I. 12. CONDIȚII AVIZATORI

1) Aviz MAI

- Modificarea planșelor “Reglementari Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință (P.04-A, B, C, D, E), respectiv a tabelului de indicatori urbanistici aferenți zonelor funcționale, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism. Astfel, pentru zona TDS se va menționa “Conform normelor specifice in vigoare”.

2) Aviz STS

- Stabilirea prin certificatele de urbanism a obligației obținerii avizului / acordului STS, în situația în care vor exista solicitări de:



- Autorizare a unor obiective de investiții, care prin excavarea terenului ar putea afecta integritatea rețelelor de telecomunicații speciale existente în zona de interes, astfel cum este hașurata pe Anexa nr. 1 a prezentului aviz;
- Autorizare a unor obiective noi de investiții, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism PUZ și PUD, ale căror construcții depășesc înălțimea de:
 - o 6 metri pentru zonele marcate pe Anexa nr. 2 a prezentului aviz;
 - o 11 metri în afara zonelor anterior menționate, și care prin regimul de înălțime ar putea afecta legăturile radio existente pe raza unității administrativ - teritoriale a municipiului;
- Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

3) Aviz Transelectrica

- Menționăm faptul că, în conformitate cu Norma tehnică 239/2019, este interzisă construcția de clădiri la o distanță față de axul LEA de $1.5 \times$ înălțimea celui mai apropiat stâlp.
- Pentru instalațiile de transport, în conformitate cu art. 42 din legea 123/2012 energiei electrice și a gazelor naturale se interzice persoanelor fizice sau juridice:
 - Să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
 - Să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
 - Să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
 - Să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;
 - Să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;
 - Să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem.

4) Aviz Transgaz

Conform “Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale: DN 200 Cormeniș - Zalău, DN 400 Jibou - Zalău, DN 400 Zalău - Șimleul Silvaniei (Zalău I - Zalău II), DN 250



racord alimentare SRM Zalău II, DN 80 Racord alimentare gaze SRM Michelin Zalău și următoarele obiective:

- **20m** - locuințe individuale / colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri / unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri / unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);
- **100m** - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile consecutive pe săptămână, timp de cel puțin 10 săptămâni consecutive, în orice perioadă de 12 luni, în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, dacă există peste 46 de clădiri, distanța minimă este de **200m**;
- **200m** - clădiri cu 4 sau mai multe etaje;
- **6m** - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- **6m** - parcări auto;
- **6m** - păduri sau zone împădurite;
- **20m** - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- **50m** - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;
- **30m** - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- **6m** - diguri de protecție de-a lungul apelor;
- **20m** - stații de epurare, gospodărie apă;
- **1000/2000m** (amonte/aval) - balastiere în albia râurilor;
- **200m** - lucrări miniere (la suprafață sau în subteran);

Paralelism cu drumuri:

- Expres, autostrăzi - **50m**;
- Naționale (europene, principale, secundare) - **22m**;
- De interes județean - **20m**;
- De interes local (comunale, vicinale, străzi) - **18m**;
- De utilitate privată - **6m**;

Paralelism cu căi ferate:

- Cu ecartament normal - **50m**;
- Înguste, industriale, de garaj - **30m**;



Paralelism cu rețele de utilități: apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc. - **5m**, cămine de vizitare - **6m**;

Distanța minimă dintre împrejurirea: SRM Zalău, SRM CET Zalău, SRM Silcotub Zalău, SRM Michelin Zalău, SRM Zalău II și construcții este următoarea:

- **20m** - clădiri cu până la trei etaje inclusiv;
- **200m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje, fără posibilitatea de reducere a acestei distanțe.

Cimitire, eleștee, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis etc.) - condiționate de măsuri suplimentare.

La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312 - 87.

5) Aviz Centrul Meteorologic Cluj

(1) În scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologică absolută, a căror lățime este de 30m.

(2) În zonele de protecție meteorologică absolută, executarea de instalații supraterane, de irigații și plantarea de culturi forestiere sau culturi agricole înalte este interzisă.

- Zonele de protecție prevăzute la art. (1) și (2) sunt considerate, în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, zone supuse unor reglementări speciale.
- Amplasarea pe o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosferă fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic Regional.

6) Aviz Telekom

- Pentru orice lucrări ce se vor executa în zona de siguranță a rețelei de telecomunicații (0.6m) sau în zona de protecție a rețelei de telecomunicații (8m) se vor solicita avize tehnice din partea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

I.13. CONDIȚII CONSTRUIBILITATE OBIECTIV SEVESO

7) Michelin SEVESO

- Scenariul 1:
 - Zona IV: Vătămări reversibile - R = 20m;
 - Explozia norului de vapori (UVCE);
 - Zona IV: Vătămări reversibile - R = 24m;



- Generarea de vapori de solvent care sunt nocivi;
 - Zona IV: Vătămări reversibile - R = 28m;
 - Zona de inflamabilitate/norul de vapori (Flamablearia);
 - Zona IV: vătămări reversibile - R = 40m;
 - Scurgerea accidentală de solvent din rezervor, la nivelul conductei / valvei inferioare, fără aprinderea acestuia;
- Scenariul 2:
 - Zona I: Prag mortalitate - R = 16m;
 - Zona II: Vătămări ireversibile - R = 23m;
 - Zona III: Vătămări reversibile - R = 38m;
- Scenariul 3:
 - Zona I: Mortalitate ridicata - R = 81m;
 - TIP A - industrie și depozitare;
 - Zona II: Prag de mortalitate - R = 184m;
 - TIP A - Industrie și depozitare;
 - Zona III: Vătămări ireversibile - R= 260m;
 - TIP A - Industrie și depozitare;
 - TIP B - zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - Construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 100 de persoane/oră;
 - Zona IV: Vătămări reversibile - R = 406m;
 - TIP A - industrie și depozitare;
 - TIP B - zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - Construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 100 de persoane / oră;
 - TIP C - zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - Construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică



de 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/ora.

- Scenariul 4:
 - Zona I: Prag de mortalitate - $R = 6m$;
 - Zona II: Vătămări ireversibile - $R = 9m$;
 - Zona III: Vătămări reversibile - $R = 19m$;



II. PRESCRIPTII SPECIFICE

II.1. ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - ZCP / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) - ZIR 1, ZIR 2, ZIR 3, ZIR 4, ZIR 5

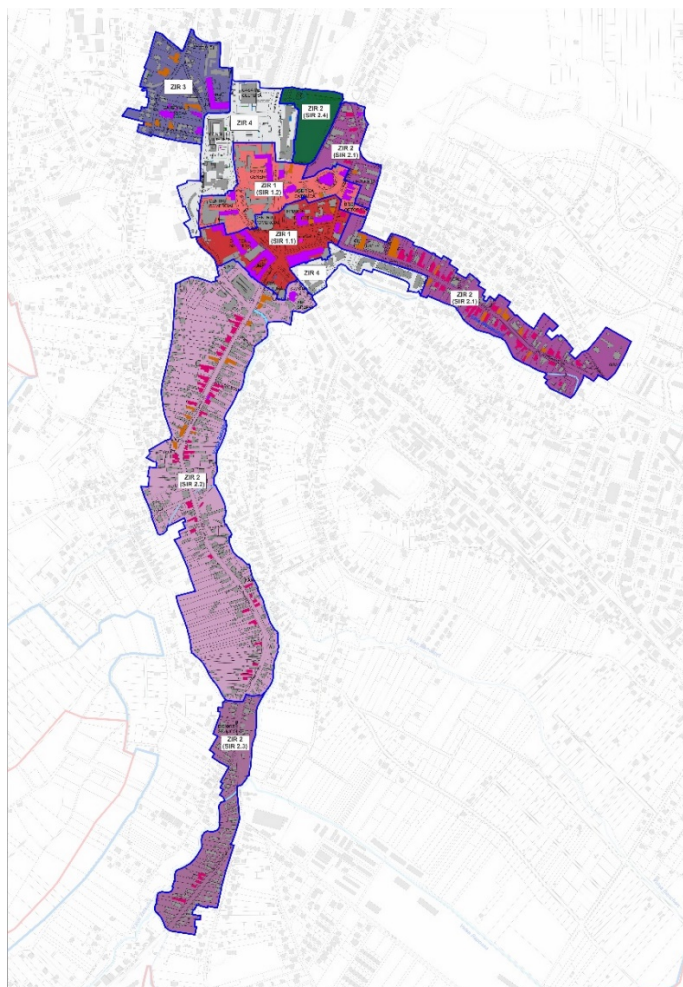
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR-uri) - sunt zone din teritoriul administrativ care se definesc și se delimitează conform caracteristicilor coerente ale acestuia din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, caracteristici care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG - RLU.

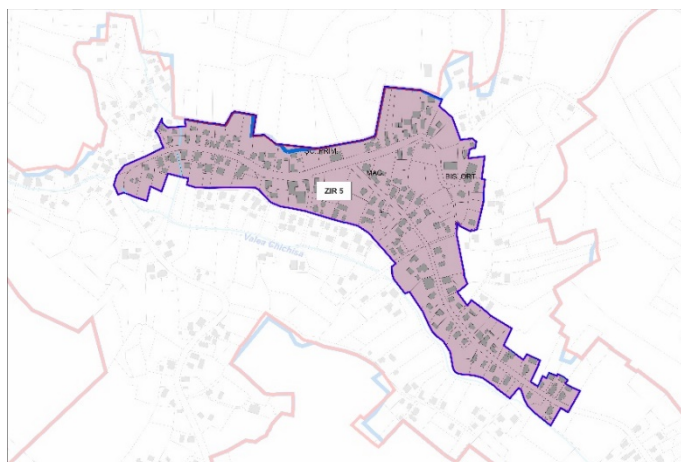
SUBZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ (SIR-uri) - sunt subzone componente ale ZIR-urilor care se definesc și se delimitează conform caracteristicilor coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, care le diferențiază prin unele dintre caracteristici în cadrul ZIR-ului din care fac parte.

Aceste zone istorice de referință delimitate conform prezentului regulament se suprapun total și/sau parțial peste UTR-urile definite prin PUZ Zonă Centrală, aprobat prin HCL 108/03.04.2018, care se recomandă a fi consultat, și din care au fost extrase/preluate reglementări cu caracter general, astfel:

Figura nr. 6: Zonă construită protejată Zalău



Sursa: prelucrare autor

**Figura nr. 7: Zonă construită protejată Stâna***Sursa: prelucrare autor***Tabel nr. 3: Corespondență Zone Istorice de Referință - UTR conform PUZ Zona Centrală**

ZIR cf PUG	UTR cf PUZCP
ZIR 1 - SIR 1.1	ISP1a - subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar ISP1d - subzona serviciilor comerciale ISP1e - subzona construcțiilor destinate învățământului LFCm1a - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
ZIR 1 - SIR 1.2	ISP1a - subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar ISP1b - subzona lăcașurilor de cult și activităților legate de culte ISP1c - subzona activităților culturale ISP1d - subzona serviciilor comerciale ISP1e - subzona construcțiilor destinate învățământului LFCm1a - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate LFCm4b - Subzona locuințelor cu regim mare de înălțime cu dezvoltări comerciale semnificative existente, în interiorul limitei construite protejate
ZIR 2 - SIR 2.1	ISP1a - subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar ISP1e - subzona construcțiilor destinate învățământului LFCm4b - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare 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



ZIR cf PUG	UTR cf PUZCP
ZIR 2 - SIR 2.2	ISP1a - subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar ISP1b - subzona lăcașurilor de cult și activităților legate de culte ISP1c - subzona activităților culturale LFCM1a - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
ZIR 2 - SIR 2.3	
ZIR 2 - SIR 2.4	
ZIR 3	ISP1a - subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar ISP1b - subzona lăcașurilor de cult și activităților legate de culte LFCm1a - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
ZIR 4	ISP1a - subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar ISP1c - subzona activităților culturale ISP1d - subzona serviciilor comerciale LFCm4b - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în interiorul limitei construite protejate

ZIR 1: Clădiri și spații publice aflate în zona centrală (Centrul istoric cu funcțiuni reprezentative multiple din punct de vedere administrativ, religios, cultural și comercial)

- SIR 1.1 - Subzona Pieței Centrale istorice (Ansamblul urban Piața Iuliu Maniu)-subzona definită de frontul clădirilor monument istoric, determinată de intersecția a 4 artere principale - străzile Gh. Doja, 22 Decembrie 1989, C. Coposu, Mihai Viteazul;
- SIR 1.2 - Subzona lăcașurilor de cult și activități mixte (culte/cultură, învățământ, comerț, locuire);
- ZIR 2: Fronturile drumului principal de acces, clădiri cu arhitectură tradițională;
- SIR 2.1 - Țesut urban istoric, cu clădiri de locuit individuale cu valoare arhitecturală / de patrimoniu (ansamblu) și funcțiuni complementare;
- SIR 2.2 - Țesut urban tradițional, parcelar alungit și clădiri de locuit cu valoare de patrimoniu și obiective cu valoare arhitecturală / ambientală;
- SIR 2.3. - Țesut urban tradițional cu locuire individuală;
- SIR 2.4. - Spațiu verde amenajat - Parcul Central, valoare peisajeră istorică / contemporană, cu amenajări urbane / scară monumentală;

ZIR 3: Țesut urban tradițional cu tramă stradală vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, culte, administrație);



ZIR 4: Spațiu public nou, reprezentativ ca exemplu de urbanism și arhitectură contemporană în interior ZCP;

ZIR 5: Țesut urban tradițional specific zonei etnografice - parcellar și fond construit, satul Stâna.

Măsuri prioritare de intervenție:

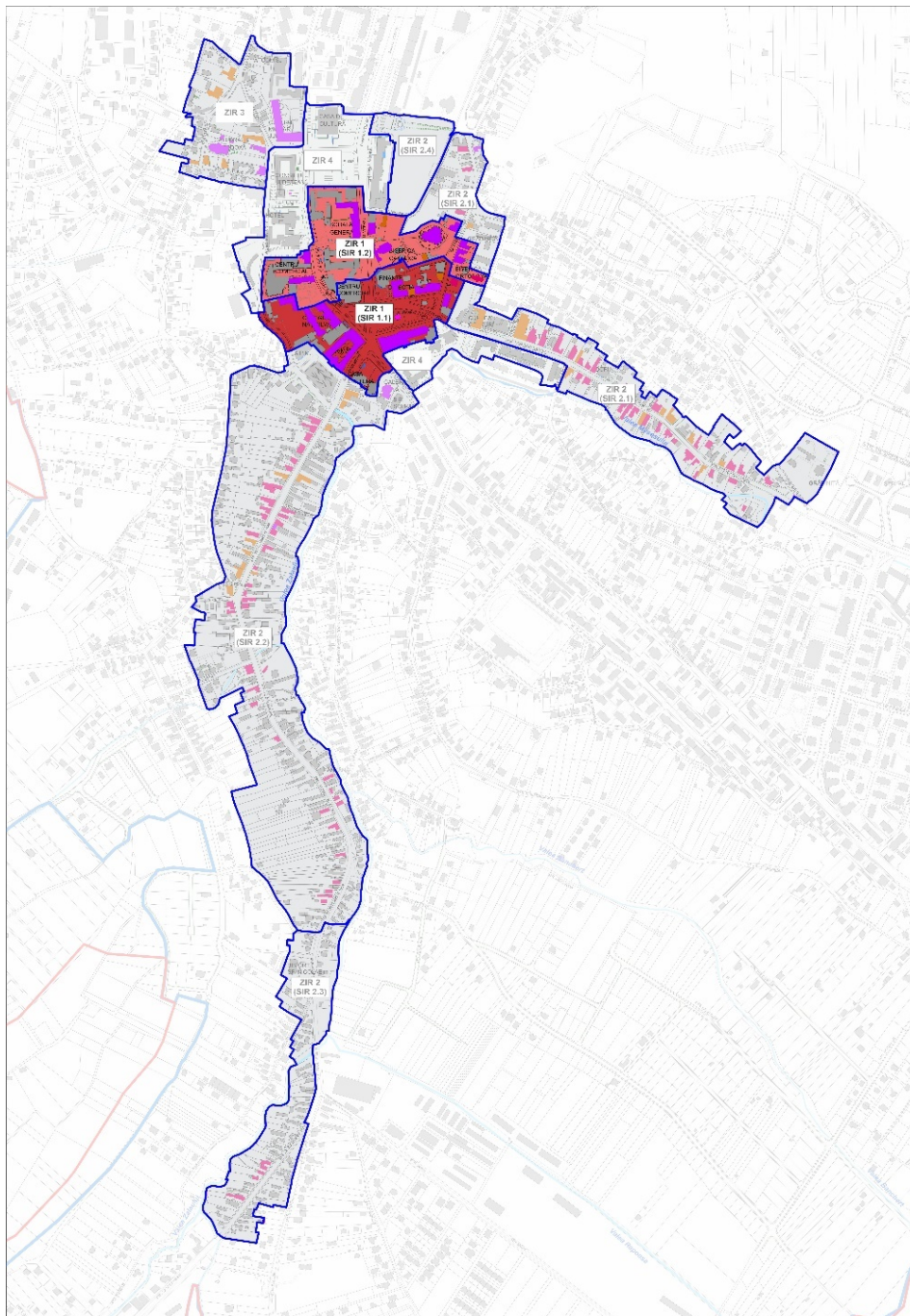
- obligativitatea conservării calității perspectivelor către elementele de patrimoniu construit definitorii ale siluetei localității (către biserici, în lungul fronturilor de locuințe cu caracter tradițional-istoric, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea și punerea în valoare a zonei istorice a municipiului sau imaginii tradiționale și pentru conservarea peisajului cultural valoros al satului Stâna;
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții urbane tradiționale zonei Transilvaniei (P, S+P, P+1) în porțiunile de fronturi în care nu s-a intervenit cu construcții de locuințe înalte: str. Corneliu Coposu, str. 22 Decembrie 1989;
- intervențiile în cazul clădirilor de patrimoniu cu arhitectură tradițională (asupra volumetriei, tip de acoperire, fațade, porți, împrejmuiri / garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni / reface prin aceste intervenții arhitectura inițială și vor contribui la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei cât și la evitarea utilizării materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate din punct de vedere calitativ cât și coloristic (se vor utiliza învelitori ceramice specifice, tâmplării din lemn / metal conform materialelor și dimensiunilor / detaliilor originare, finisaje pentru zugrăvirea / tencuirea fațadelor din materiale naturale, cu paleta coloristică specifică perioadei de construire);
- arhitectura clădirilor noi / inserții de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii (tipologie de fațadă, modalitate de acoperire / șarpantă, dimensiune și proporție goluri, etc.), înscriindu-se în scara definită de fondul tradițional construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în frontul stradal (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii);
- prevederea unor trasee pietonale care să realizeze un parcurs istoric în cadrul orașului și a unor zone de parcare care să nu reprezinte o disfuncționalitate pentru zona centrului istoric (ex. parcaje subterane, protejate de zone verzi, etc.);



ZIR 1: ZONA CENTRALĂ ISTORICĂ A MUNICIPIULUI ZĂLĂU

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate - în plus față de reglementările generale din cadrul acestui capitol, se vor aplica și prevederile detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism (RLU).

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.





ZIR 1: Clădiri și spații publice aflate în zona centrală (Centrul istoric cu funcțiuni reprezentative multiple din punct de vedere administrativ, religios, cultural și comercial)

- **SIR 1.1 - Subzona Pieței Centrale istorice (Ansamblul urban Piața Iuliu Maniu)-subzona definită de frontul clădirilor monument istoric, determinată de intersecția a 4 artere principale - străzile Gh. Doja, 22 Decembrie 1989, C. Coposu, Mihai Viteazul;**
- **SIR 1.2 - Subzona lăcașurilor de cult și activități mixte (culte / cultură, învățământ, comerț, locuire);**

Pentru definirea ZIR 1 au fost luate în considerare următoarele criterii:

- **criteriu istoric** (clădiri reprezentative din perioade istorice succesive; evenimente istorico-politice semnificative pentru localitate; situri arheologice);
- **criteriu arhitectural-ambiental** (elemente construite și ansambluri de arhitectură - stare fizică; funcțiuni / tipuri de activități specifice fondului construit; plastica compozițională a volumelor construite și morfologia fațadelor).

Cuprinde cea mai veche zonă a așezării (deja constituită în secolul XVIII, fiind prezentă în primele Hărți Josefina-1769-1773), păstrează țesutul urban istoric cu alterări moderate în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950.

Aici se concentrează cele mai multe ansambluri de arhitectură, clădiri clasate pe Lista Monumentelor Istorice 2015, care astăzi adăpostesc funcțiuni publice, respectiv spații și amenajări valoroase. O parte semnificativă a țesutului tradițional al subzonei (partea nord-vestică a subzonei, delimitată de 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 și amenajări urbanistice contrastante.⁵

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SIR 1.1, SIR 1.2

- Se vor menține, de preferință, actualele utilizări publice ale clădirilor, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- Se vor susține acele utilizări comerciale ce se pot constitui într-o atracție publică ce depășește interesul local și municipal, funcțiuni care vor pune în valoare calitățile patrimoniului arhitectural - urbanistic. Se recomandă promovarea comerțului de lux și cultural (anticariate, galerii de artă), a alimentației publice de calitate, a ofertelor pentru turismul de nișă (hoteluri de mică capacitate, restaurante specializate, cafenele, etc.) a unor servicii publice și private (sedii

⁵ Cf PUZ Zonă Centrală, HCL 108/2018



ale unor asociații, cluburi, sedii ale unor agenții, media, cabinete, etc.) precum și a unor ateliere de creație / meșteșuguri. O atenție deosebită se va acorda promovării turismului cultural prin sisteme de informare și trasee adecvat amenajate.

SIR 1.1

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Spații publice / verzi amenajate reprezentative;
- Amenajări spații pietonale, pasaje pietonale;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni turistice;
- Funcțiuni culturale;
- Comerț en-detail;
- Funcțiuni comerciale conexe turism, cultură, învățământ;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, etc;
- Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică;
- Servicii profesionale;
- Servicii manufacturiere;

Funcțiuni existente și menținute:

- Locuire individuală.

SIR 1.2

- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Spații verzi amenajate;
- Amenajări spații pietonale;
- Locuire individuală;
- Locuire colectivă
- Funcțiuni turistice: hoteluri;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială;



- Comerț en-detail;
- Funcțiuni comerciale conexe specific zonei;
- Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică;
- Servicii profesionale;
- Servicii manufacturiere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SIR 1.1, SIR 1.2

- În cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective existente, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, cu funcțiune culturală și servicii compatibile cu caracterul zonei protejate;
- În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente și nici calitatea imaginii fronturilor clădirilor cu valoare arhitecturală / istorică;
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice ZIR, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei centrale;
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- Structuri publicitare conform Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SIR 1.1, SIR 1.2

- 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, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- 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;
- 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 - olfactive, vizuale, etc.(de exemplu creșterea animalelor);
- activități comerciale / servicii incomode prin traficul generat;
- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului;
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

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

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

SIR 1.1, SIR 1.2

- Pentru asigurarea aspectului general din ZIR 1, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelarului existent, a tipologiei parcelei existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare;
- În cazul comasării de parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- Pentru dezmembrări / parcelări în ZIR 1 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 construire: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SIR 1.1, SIR 1.2

- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii / pieței, fronturilor acesteia, cu următoarele condiții:



- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă, luând în considerare coerența imaginii rezultate;
- Anexele locuințelor individuale existente se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale (amplasare în continuarea clădirii de locuit sau perpendicular pe aceasta, în funcție de specificul zonei istorice în care sunt amplasate).
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

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

SIR 1.1, SIR 1.2

- Se va păstra amplasarea clădirilor existente și în cazul înlocuirii unor construcții, preluarea modelului tradițional existent de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă va fi obligatorie.

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

SIR 1.1, SIR 1.2

- Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice;
- Se va păstra amplasarea clădirilor existente și în cazul înlocuirii unor construcții, preluarea modelului tradițional existent de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă va fi obligatorie.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SIR 1.1, SIR 1.2

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În 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;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a



afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală;

- Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SIR 1.1, SIR 1.2

- Pentru toate construcțiile noi, spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.);
- Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate sau parcări la sol, situate la o distanță de maximum 500 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Pe spațiul public se propune realizarea de parcaje subterane în defavoarea celor supraterane;
- În cazul parcajelor supraterane, acestea nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafață, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte. 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;
- Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete în zona centrală;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane	un loc de parcare la 30 de persoane



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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

1.1. Realizarea de subsoluri / demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+E și este definit Hmax cornișă în metri, implicit se permit variante precum S+P+E sau P+E+M sau D+P+E, dacă se *respectă înălțimea maximă permisă la streșină / cornișă* (preluate din PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018).

SIR 1.1, SIR 1.2

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 16,00 metri (P+4);
- Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe).



- Se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SIR 1.1, SIR 1.2

- 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;
- ZIR 1 este constituit din zone cu edificii și expresii de facturi diferite, prin a căror conformare și compoziție volumetrică 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 ZIR 1 trebuie perpetuat la nivelul fațadelor clădirilor cu valoare arhitecturală / istorică. Pentru clădirile contemporane cu volumetrie și estetică a fațadelor inadecvată centrului istoric, se propune în cazul reabilitărilor / reparațiilor solicitate, revenirea la o arhitectură contemporană adecvată spațiului public în care se află amplasate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- 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 interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor 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;
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conf. Legislației în vigoare;
- Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă;
- Sunt interzise mansardele false;
- Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale, etc.);
- 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;

- Fațadele orientate spre spații verzi / publice vor fi tratate ca fațade principale;
- Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. 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;
- Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public;
- Clădirile existente realizate după jumătatea sec XX, care alterează imaginea urbană, prin finisajele fațadelor, trebuie reabilite / recondiționate conform prezentului regulament;
- Se interzic fațadele-cortină; clădirile existente finite astfel trebuie reconfigurate în conformitate cu prezentul regulament;
- Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului (învelitoare, elemente constructive), dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică, cu refacerea acestora conform tipologiei și materialelor inițiale / origine;
- Se vor respecta toate detaliile inițiale ale acoperișurilor cu repararea sistemelor existente, astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadelor, fără să se schimbe poziția inițială;
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public;
- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare / restaurare) pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele origine / inițiale
- Finisajul fațadelor va respecta culorile inițiale determinate prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori astfel încât acestea să fie adecvate cromaticii tradiționale din zonă;
- Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii;
- Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime cu materiale identice ca textură, compoziție și culoare;



- 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) adecvate caracterului istoric al zonei;
- Tâmplăriile exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate / refăcute identic în cazul constatării degradării acestora.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SIR 1.1, SIR 1.2

- În scopul asigurării calității spațiului 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 ori alte instalații sau construcții de această natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută *exclusiv în varianta de amplasare subterană* cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din ZIR1 se *interzice montarea supraterană*, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele menționate la punctul anterior;
- 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 soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SIR 1.1, SIR 1.2

- Amenajarea spațiului public al Pieței Iuliu Maniu va face obiectul unui proiect de specialitate pentru păstrarea și punerea în valoare a fronturilor istorice existente și a spațiului liber;
- Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Sălaj;
- Toate **parcajele** vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 m înălțime;



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

- 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);
- Spațiile verzi vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SIR 1.1, SIR 1.2

- 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;
- În refacerea împrejuririi celorlalte construcții, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente;



- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public;
- În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, 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 incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice;
- Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmirilor;
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau garduri joase decorative;
- În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor menționate anterior și respectarea înălțimii împrejmirilor adiacente;
- Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmiri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

ZIR 1	Funcțiune	POT
SIR 1.1, SIR 1.2,	Funcțiuni publice	60%
	Locuire	Locuire individuală - 35% Locuire colectivă - se menține POT existent

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

ZIR 1	Funcțiune	CUT
SIR 1.1, SIR 1.2,	Funcțiuni publice	2.5
	Locuire	Locuire individuală - 1.05 Locuire colectivă - se menține CUT existent

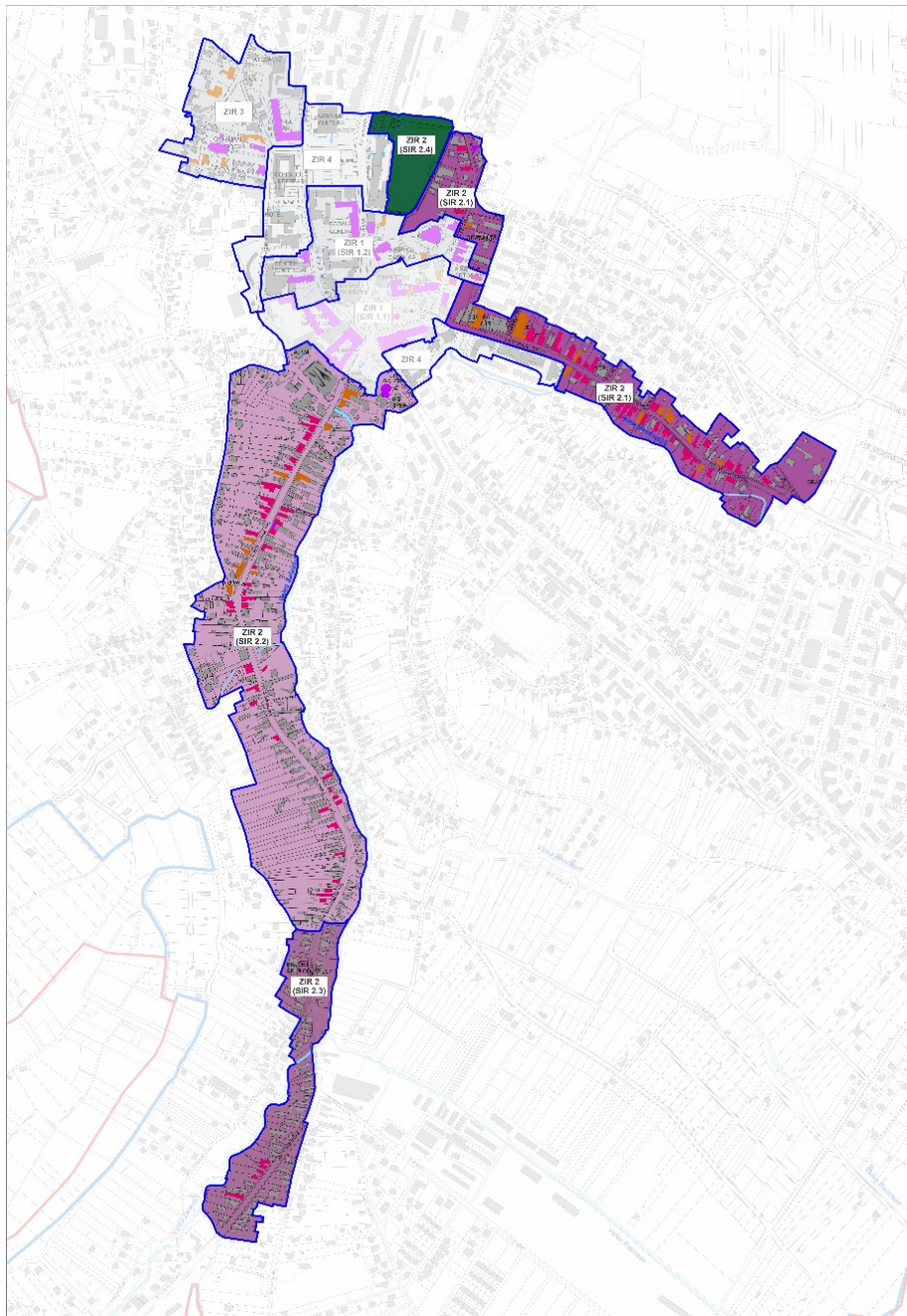
- Prin menținerea indicatorilor existenți se are în vedere evitarea eventualelor îndeșiri / supraînălțări ale construcțiilor existente.



ZIR 2: FRONTURILE DRUMULUI PRINCIPAL DE ACCES, CLĂDIRI CU ARHITECTURĂ TRADIȚIONALĂ

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate - în plus față de reglementările generale din cadrul acestui capitol, se vor aplica și prevederile detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

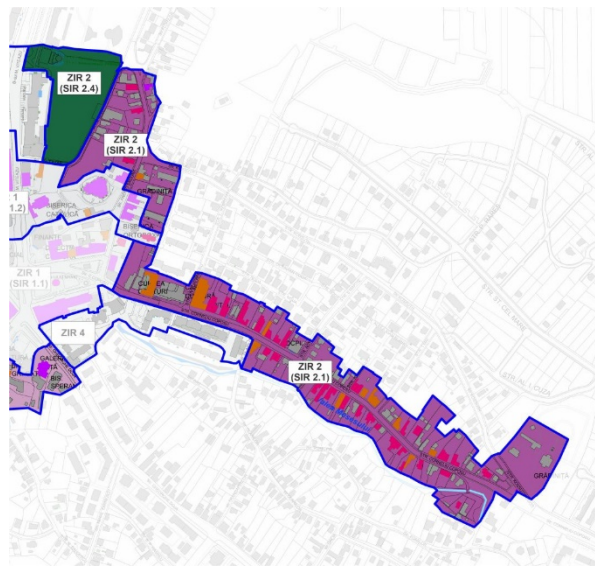
Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.



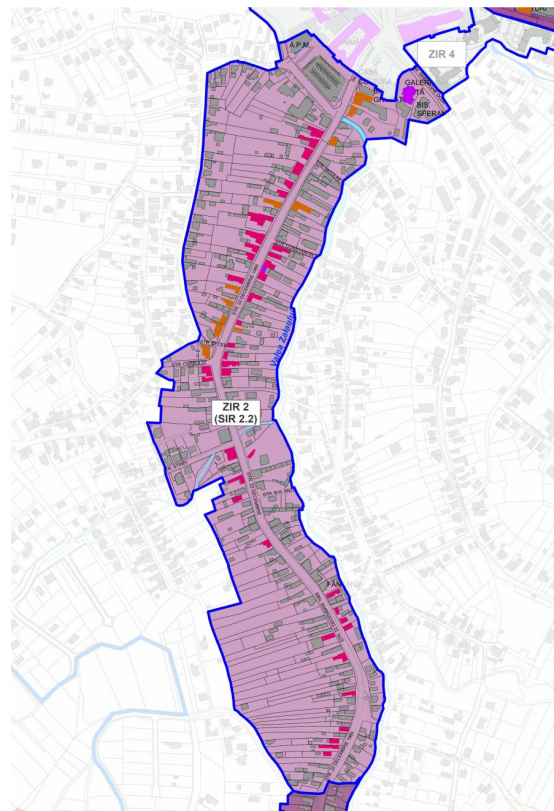


ZIR 2: Fronturile drumului principal de acces, clădiri cu arhitectură tradițională

- SIR 2.1 - Țesut urban istoric, cu clădiri de locuit individuale cu valoare arhitecturală/ de patrimoniu (ansamblu) și funcțiuni complementare

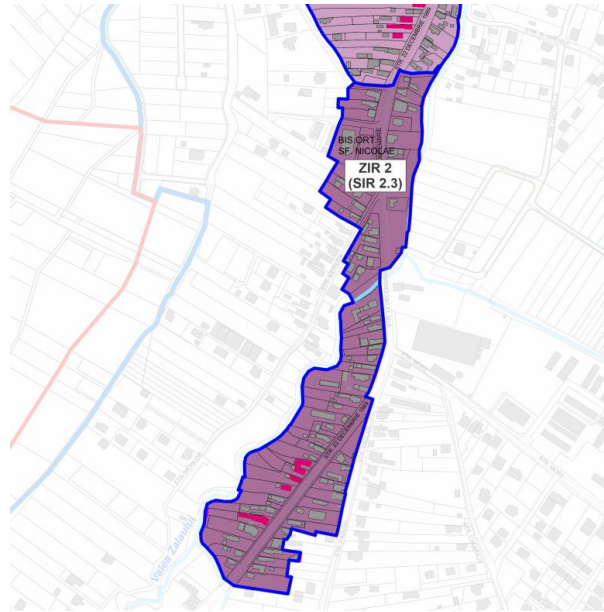


- SIR 2.2 - Țesut urban tradițional, parcelar alungit și clădiri de locuit cu valoare de patrimoniu și obiective cu valoare arhitecturală/ ambientală

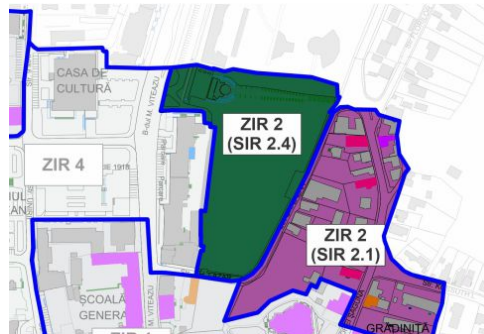




- SIR 2.3. - Țesut urban tradițional cu locuire individuală



- SIR 2.4. - Spațiu verde amenajat - Parcul Central, valoare peisajeră istorică/ contemporană, cu amenajări urbane/ scară monumentală



Pentru ZIR 2, definatorii sunt următoarele criterii:

- **criteriu urbanistic (funcțional și de vizibilitate)** - (elemente constitutive ale țesutului urban - rețea stradală, parcellar, raport spațiu construit-spațiu liber; axe de compoziție, repere urbane; raport și tipologie a spațiului public-privat);
- **criteriu peisagistic** (modul de percepere al localității din zona elementelor de peisaj natural, suprapunerea celor două imagini, cadru natural-cadru construit).

SIR 2.1 - Țesut urban istoric, cu clădiri de locuit individuale cu valoare arhitecturală / de patrimoniu (ansamblu) și funcțiuni complementare. Este parte a țesutului rezidențial tradițional specific străzii Corneliu Coposu. În această zonă lotizarea este relativ regulată de tip urban, cu front închis. Funcțiunile dominante sunt cele de locuințe și funcțiuni de servicii complementare.

Partea aflată la nord de ZIR 1 este țesut urban istoric, păstrându-l, cu modificări minore este unul majoritar rezidențial tradițional, fiind 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. Andrei Șaguna sunt incluse în „ansamblul urban str. Andrei Șaguna”⁶. La est de ZIR 1, este ansamblul urban „strada Corneliu Coposu”, cu fronturi tradiționale de tip închis și funcțiunea principală de locuire individuală.

SIR 2.2 - Țesut urban tradițional, parcelar alungit și clădiri de locuit cu valoare de patrimoniu și obiective cu valoare arhitecturală / ambientală. Face 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.⁷

SIR 2.3. - Țesut urban tradițional cu locuire individuală. Este parte a țesutului tradițional istoric de pe strada 22 Decembrie 1989.

SIR 2.4 - Spațiu verde amenajat - Parcul Central, valoare peisageră istorică / contemporană, cu amenajări urbane / scară monumentală

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- Locuire individuală;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni din domeniul cultural;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- Funcțiuni administrative;
- Comerț en-detail;
- Funcțiuni comerciale conexe;
- Alimentație publică;
- Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică;
- Servicii profesionale;
- Servicii manufacturiere;

SIR 2.4.

- Spații verzi - parc, loisir pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimat, sport - joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

⁶ Cf PUZ Zonă Centrală, HCL 108/2018

⁷ Cf PUZ Zonă Centrală, HCL 108/2018



- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale, activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Mici unități comerciale / alimentație publică complementare specificului parcurilor;
- Se va menține și amenaja zona în trepte care face legătura între bd. M. Viteazul și str. Gh. Lazăr.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice **ZIR**, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului **ZIR 2**;
- Structuri publicitare conform *Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău*, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate.

SIR 2.4

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca acestea să nu depășească 10% din suprafața parcului;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- 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, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- 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;
- 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 dezagregamente - olfactive, vizuale, etc. (de exemplu creșterea animalelor);
- activități comerciale incomode prin traficul generat;
- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului;
- se interzice conversia funcțională a garajelor (comerț, locuire, etc);
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

SIR 2.4

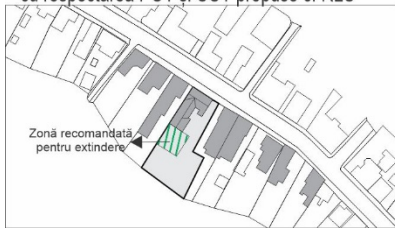
- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.



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

REGULA GENERALĂ ZIR 2 SIR 2.1

Zone extinderi construcție existentă
- cu respectarea POT și CUT propuse cf RLU



EXEMPLIFICARE



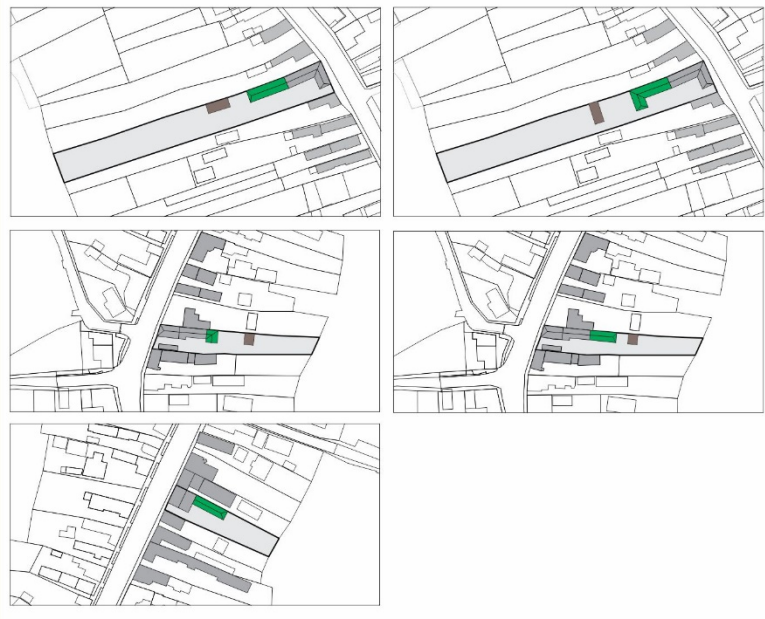
REGULA GENERALĂ ZIR 2 SIR 2.2

Zone extinderi construcție existentă
- cu respectarea POT și CUT propuse cf RLU



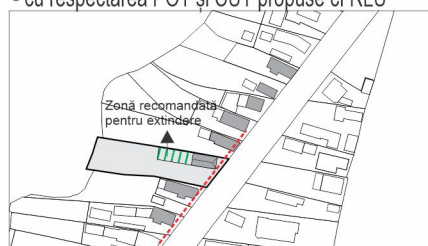
EXEMPLIFICARE

Variante extinderi construcție existentă



REGULA GENERALĂ ZIR 2 SIR 2.3

Zone extinderi construcție existentă
- cu respectarea POT și CUT propuse cf RLU



Disponere tradițională la aliniament,
specific SIR 2.3 retragere 0-3m

EXEMPLIFICARE



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

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- Pentru asigurarea aspectului general din ZIR 2, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației



parcelarului existent, a tipologiei parcelei existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare:

- Pentru SIR 2.1, suprafața medie a parcelelor de 900 mp cu o deschidere medie de 14 m;
 - Pentru SIR 2.2, suprafața medie a parcelelor de 750 mp cu o deschidere medie de 12 m și cu raportul între deschidere și adâncime este mai mare de 1/3;
 - Pentru SIR 2.3, suprafața medie a parcelelor de 550 mp cu o deschidere medie de 12 m.
- În cazul dezmembrării / comasării parcelelor libere sau cu clădiri fără valoare arhitecturală, raportul laturilor trebuie să se păstreze între 1:3 - 1:5;
 - În cazul dezmembrării / comasării parcelelor libere sau cu clădiri fără valoare arhitecturală, parcelele trebuie să își păstreze o deschidere de 10-15 m, conform parcelarului tradițional;
 - În cazul comasării de parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
 - Pentru dezmembrări / parcelări în ZIR 2 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 construire: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;
 - Regulele 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;
 - Nu se acordă autorizație de construire parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
 - 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 și consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.



SIR 2.4

- Fără precizări.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SIR 2.1, SIR 2.2,

- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament, conform caracterului străzii.

SIR 2.3

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:
 - dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea minimă;
 - Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale;
- Suprafața dintre aliniere și aliniament este zonă non-aedificandi.

SIR 2.4

- Fără precizări.

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

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase: se va respecta tipologia existentă în cadrul parcelarului;
- Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici):
 - Se va prelua modelul tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat la aliniament, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează;
 - Pentru păstrarea imaginii istorice, pentru clădirile izolate pe parcelă se admite amplasarea pe limita de proprietate, modalitate specifică zonei. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale;
 - Se va respecta distanța minimă de 5,00 m a amplasării construcțiilor față de limita posterioară.

SIR 2.4

- Fără precizări.



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

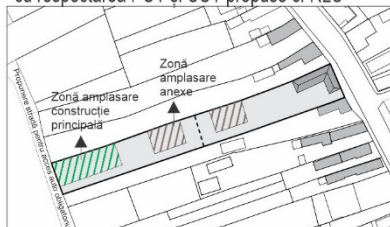
SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- În cazul extinderii unei construcții pentru realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi sau extinderea spațiului de locuit), se impune continuarea și păstrarea volumetriei tradiționale existente (formă, înălțime, amplasare, etc);
- În cazul construcțiilor (propușe sau existente) cu cerințe specifice de însorire⁸ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte se stabilește doar în baza unui studiu de însorire;
- Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice;
- Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta).

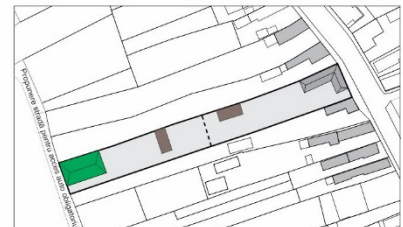
În eventualitatea unei extinderi a str. Căprioarei (conform imaginii de mai jos), parcela se poate diviza respectând proporțiile de 1:3- 1:5, fiind asigurat accesul din partea de Vest (din strada nou creată).

REGULA GENERALĂ ZIR 2 SIR 2.2

Amplasamente recomandate pentru realizare construcții noi
- cu respectarea POT și CUT propuse cf RLU



EXEMPLIFICARE



- Amplasarea anexelor:
 - Pentru anexe retragerea față de limita posterioară este de minim 5,0 m;
 - Este permisă adosarea la împrejurimile opace de pe limitele laterale a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

SIR 2.4

- Fără precizări.

⁸ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE****SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În 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;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală;
- Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.



	<ul style="list-style-type: none">- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	<p>Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:<ul style="list-style-type: none">●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:<ul style="list-style-type: none">●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate



	<p>pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</p> <p>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	<p>- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</p> <p>- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</p> <p>- Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>
1.11. - Construcții de locuințe	<p>- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): <p>- cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime;</p> <p>- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</p>



	<p>- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● accesuri la parcaje și garaje.
--	--

SIR 2.4

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, precum și pentru întreținere;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare / dizabilități;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<p>- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</p> <p>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
---	--



1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
--	--

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.);
- Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Pe spațiul public se propune realizarea de parcaje subterane în defavoarea celor supraterane. În acest sens, parcare de la intersecția străzilor 22 Decembrie 1989 și Parcului, se propune a fi amplasată în subteran, iar spațiul ei actual, va face obiectul unui proiect de specialitate pentru păstrarea și punerea în valoare a fronturilor istorice existente și a spațiului liber;
- În cazul parcajelor supraterane, acestea nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafață, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte. 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;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane	un loc de parcare la 30 de persoane



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

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

SIR 2.4

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

1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive	un loc de parcare la 5-20 de locuri
1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă	se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	
1.8.2. - Stadioane	un loc de parcare la 30 de persoane

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement	se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.6. - Poligoane pentru tir	
1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	
1.9. - Construcții de agrement	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii	
1.9.2. - Parcuri	Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.9.3. - Scuaruri	

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Realizarea de subsoluri / demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+E și este definit Hmax cornișă în metri, implicit se permit variante precum S+P+E sau P+E+M sau D+P+E, dacă se *respectă înălțimea maximă permisă la streșină/cornișă* (preluate din PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018)

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- Pentru imobilele cu grad de protecție mare se va respecta înălțimea actuală a construcțiilor. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- Pentru imobilele cu grad scăzut de protecție se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;
- În cazul unei a doua construcții pe parcelă, regimul de înălțime al acesteia nu-l va depăși pe cel al construcției existente, va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc) și modul de acoperire al volumului clădirii principale;
- Pentru locuire în interiorul SIR 2.1 și SIR 2.2 părțile aferente Zonei Centrale (definită cf PUZ Zonă Centrală):
 - Rh max = P+2E (10 m la cornișă / atic), cu precizarea că în cazul construcțiilor alipite, în funcție de situație, Rh se va coordona cu înălțimea construcției de pe parcela alăturată;
- Pentru SIR 2.1, SIR 2.2 și SIR 2.3 în afara Zonei Centrale:
 - Rh max = P+1E (7 m la cornișă / atic), cu precizarea că în cazul construcțiilor alipite, în funcție de situație, Rh se va coordona cu înălțimea construcției de pe parcela alăturată;
- Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe).



SIR 2.4

- Rh max = Parter (max. 4,00m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- 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;
- Pentru clădirile contemporane cu volumetrie și estetică a fațadelor inadecvată zonei protejate, se propune în cazul reabilitărilor / reparațiilor solicitate, revenirea la o arhitectură contemporană adecvată ZIR 2;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- 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 interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conf. Legislației în vigoare;
- Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă;
- Sunt interzise mansardele false;
- Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale etc);
- 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;
- Fațadele orientate spre spații verzi / publice vor fi tratate ca fațade principale;



- Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. 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;
- Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public;
- Clădirile existente realizate după jumătatea sec XX, care alterează imaginea urbană, prin finisajele fațadelor, trebuie reabilitate / recondiționate conform prezentului regulament;
- Se interzic fațadele-cortină;
- Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului (învelitoare, elemente constructive), dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică, cu refacerea acestora conform tipologiei și materialelor inițiale / originare;
- Se vor respecta toate detaliile inițiale ale acoperișurilor cu repararea sistemelor existente, astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadelor, fără să se schimbe poziția inițială;
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public;
- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare / restaurare) pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originare / inițiale;
- Finisajul fațadelor va respecta culorile inițiale determinate prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori astfel încât acestea să fie adecvate cromaticii tradiționale din zonă;
- Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii;
- Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime cu materiale identice ca textură, compoziție și culoare;
- 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) adecvate caracterului istoric al zonei;
- Tâmplăriile exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate / refăcute identic în cazul constatării degradării acestora.



SIR 2.4

- construcțiile se vor integra în peisajul spațiului verde, prin utilizarea de materiale și finisaje naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- În scopul asigurării calității spațiului 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;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din ZIR2 se *interzice montarea supraterană, pe domeniul public*, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele menționate la punctul anterior;
- 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 există sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3, SIR 2.4

- Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Sălaj;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;



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

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3

- 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;
- În refacerea împrejuririi celorlalte construcții, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public;
- În cazul imobilelor cu utilizări care implică 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;
- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;



- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor;
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau garduri joase decorative;
- În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejurimile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor menționate anterior și respectarea înălțimii împrejurimilor adiacente;
- Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurimi opace cu înălțimea minimă de **1,80 m** și înălțimea maximă de **2,20 m**, cu sau fără soclu de max. **0,50 m**.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SIR 2.4

- împrejurimile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier forjat sau panouri din plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

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

ZIR 2	Funcțiune	POT
SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3	Funcțiuni publice	60%
	Locuire	Locuire individuală în interiorul Zonei Centrale - 40% Locuire individuală în afara Zonei Centrale - 40%
SIR 2.4	Spații verzi amenajate	10% - cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale

- Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

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

ZIR 2	Funcțiune	CUT
SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.3	Funcțiuni publice	2.5
	Locuire	Locuire individuală în interiorul Zonei Centrale - 1.2 Locuire individuală în afara Zonei Centrale - 0.8
SIR 2.4	Spații verzi amenajate	0.1

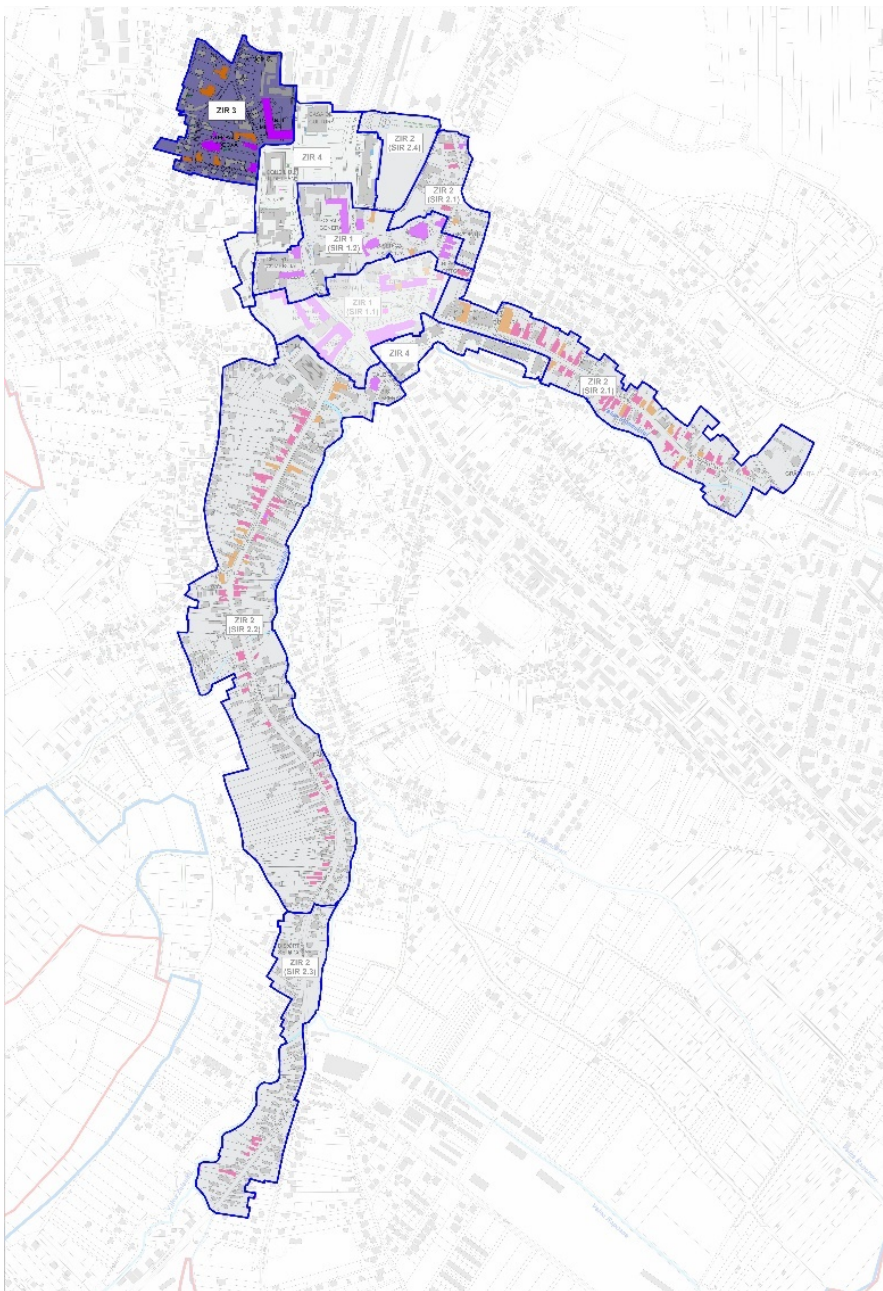
- Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).



ZIR 3: ȚESUT URBAN TRADIȚIONAL CU TRAMĂ STRADALĂ VERNACULARĂ, LOCUIRE URBANĂ INTERBELICĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE MIXTE (CULTURĂ, CULTE, ADMINISTRAȚIE)

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate - în plus față de reglementările generale din cadrul acestui capitol, se vor aplica și prevederile detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.





ZIR 3 este determinat conform următoarele criterii:

- **criteriu urbanistic (funcțional și de vizibilitate)** - (elemente constitutive ale țesutului urban - rețea stradală, parcelar, raport spațiu construit-spațiu liber; axe de compoziție, repere urbane; raport și tipologie a spațiului public-privat);
- **criteriu peisagistic** (modul de percepere al localității din zona elementelor de peisaj natural, suprapunerea celor doua imagini, cadru natural-cadru construit).

Face 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, cu forme și dimensiuni variate. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult, funcțiuni de servicii complementare.⁹

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZIR 3

- Locuire individuală;
- Locuire colectivă;
- Funcțiuni de cult;
- Spații verzi amenajate;
- Amenajări spații pietonale, pasaje pietonale;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Comerț en-detail;
- Alimentație publică de dimensiuni reduse;
- Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică;
- Servicii profesionale;
- Servicii manufacturiere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZIR 3

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

⁹ Cf PUZ Zonă Centrală, HCL 108/2018



- În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice ZIR, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului ZIR 3;
- Structuri publicitare conform *Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău*, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZIR 3

- 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, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- 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;
- 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 - olfactive, vizuale, etc. (de exemplu creșterea animalelor);
- activități comerciale incomode prin traficul generat;
- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului;
- se interzice conversia funcțională a garajelor (comerț, locuire, etc);
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane.



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

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

ZIR 3

- Pentru asigurarea aspectului general din ZIR 3, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelarului existent, a tipologiei parcelei existente (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare. Pentru ZIR 3, suprafața medie a parcelelor de 1000 mp cu o deschidere medie de 16 m;
- În cazul comasării de parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- Pentru dezmembrări / parcelări în ZIR 3 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, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;
- Regulele 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;
- Nu se acordă autorizație de construire parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
- 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 și consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

ZIR 3

- Construcțiile noi pe terenurile libere vor fi retrase de la aliniament, ținând cont de vecinătăți și de frontul de vis-a-vis;
- Corpurile noi ale clădirilor existente se vor amplasa obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale;
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.



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

ZIR 3

- Construcții publice și alte utilizări în afară de locuințe joase: se va respecta tipologia existentă în cadrul parcelarului;
- Pentru locuințe joase (locuințe individuale și colective mici):
 - Se va prelua modelul tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat la aliniament, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează;
 - Pentru păstrarea imaginii istorice, pentru clădirile izolate pe parcelă se admite amplasarea pe limită de proprietate, modalitate specifică zonei. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale;
 - Se va respecta distanța minimă de 5,00 m a amplasării construcțiilor față de limita posterioară.

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

ZIR 3

- În funcție de tipologia clădirii se poate extinde volumul existent, sau se poate construi un corp separat. Noua extindere / construcție va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc), cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI;
- În cazul construcțiilor (propușe sau existente) cu cerințe specifice de însorire¹⁰ distanța minimă admisă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la maxim ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte se stabilește doar în baza unui studiu de însorire;
- Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice;
- Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta);
- Amplasarea anexelor:
 - Pentru anexe retragerea față de limita posterioară este de minim 5,0 m;

¹⁰ Locuințe, clădiri de învățământ, sănătate



- Este permisă adosarea la împrejurimile opace de pe limitele laterale a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ZIR 3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală;
- Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZIR 3

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.);
- Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzeu	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe	un loc la 10-20 de locuri în sală.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.



vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Realizarea de subsoluri / demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+E și este definit Hmax cornișă în metri, implicit se permit variante precum S+P+E sau P+E+M sau D+P+E, dacă se respectă *înălțimea maximă permisă la streșină / cornișă* (preluate din PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018).



ZIR 3

- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului cu condiția de a nu modifica forma acestuia (prin păstrarea cotei tuturor coamelor și a streșinii);
- În cazul unei a doua construcții pe parcelă, regimul de înălțime al acesteia nu-l va depăși pe cel al construcției existente, va păstra volumetria tradițională (formă, înălțime, amplasare, etc) și modul de acoperire al volumului clădirii principale;
- Pentru ZIR 3 Rh max = P+2E (10 m la cornișă / atic);
- Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZIR 3

- 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;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- 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 interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conf. Legislației în vigoare;
- Tratatul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă;
- Sunt interzise mansardele false;
- Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale etc);
- 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;

- Fațadele orientate spre spații verzi / publice vor fi tratate ca fațade principale;
- Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. 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;
- Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public;
- Clădirile existente realizate după jumătatea sec XX, care alterează imaginea urbană, prin finisajele fațadelor, trebuie reabilitate / recondiționate conform prezentului regulament;
- Se interzic fațadele-cortină;
- Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului (învelitoare, elemente constructive), dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică, cu refacerea acestora conform tipologiei și materialelor inițiale / originare;
- Se vor respecta toate detaliile inițiale ale acoperișurilor cu repararea sistemelor existente, astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadelor, fără să se schimbe poziția inițială;
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public;
- Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții (conservare / restaurare) pentru acoperișuri sunt cele naturale, obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originare / inițiale;
- Finisajul fațadelor va respecta culorile inițiale determinate prin studiul de parament. În cazul în care studiul de parament nu poate confirma culoarea inițială se pot alege culori astfel încât acestea să fie adecvate cromaticii tradiționale din zonă;
- Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii;
- Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime cu materiale identice ca textură, compoziție și culoare;
- 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) adecvate caracterului istoric al zonei;

- Tâmplăriile exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate / refăcute identic în cazul constatării degradării acestora.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ZIR 3

- În scopul asigurării calității spațiului 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 natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, *se execută exclusiv în varianta de amplasare subterană* cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din ZIR3 *se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice* care fac parte din sistemele menționate la punctul anterior;
- 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 există, sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZIR 3

- Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Sălaj;
- 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);
- Spațiile verzi vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;



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

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mânăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.



1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZIR 3

- 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;
- În refacerea împrejuririi celorlalte construcții, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public;
- În cazul imobilelor cu utilizări care implică 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;

- Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor;
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau garduri joase decorative;
- În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejurimile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor menționate anterior și respectarea înălțimii împrejurimilor adiacente;
- Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurimi opace cu înălțimea minimă de **1,80m** și înălțimea maximă de **2,20m**, cu sau fără soclu de max. **0,50 m**.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

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

ZIR 3	Funcțiune	POT
	Funcțiuni publice	50%
	Locuire	Locuire individuală 35%

- Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

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

ZIR 3	Funcțiune	CUT
	Funcțiuni publice	1.5
	Locuire	Locuire individuală - 1.05

- Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).



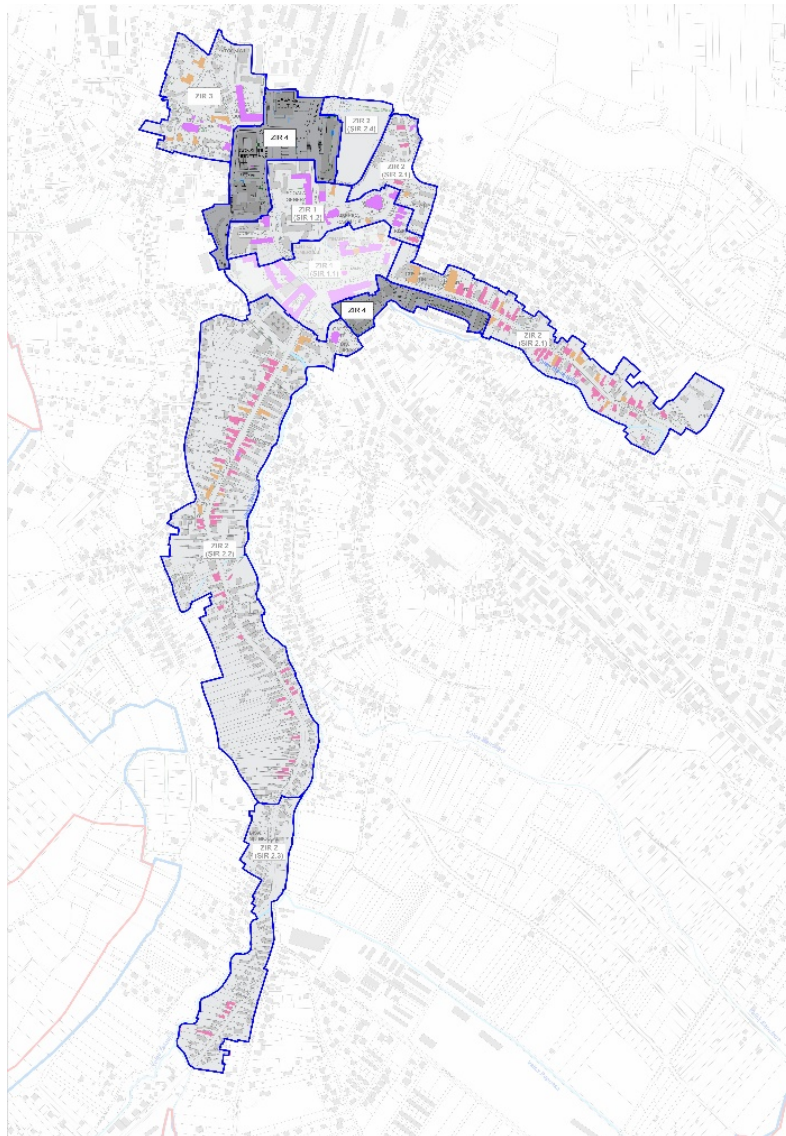
ZIR 4: SPAȚIU PUBLIC NOU, REPREZENTATIV CA EXEMPLU DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ CONTEMPORANĂ ÎN INTERIOR ZCP

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate - în plus față de reglementările generale din cadrul acestui capitol, se vor aplica și prevederile detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

ZIR 4 - Cuprinde țesutul din interiorul zonei construite protejate având construcții și spații publice noi.

În cadrul ZIR 4 se remarcă zona Pieței 1 Decembrie 1918, ansamblu de clădiri administrative construite în anii 1970 ce este propus ca ansamblu cu valoare arhitecturală.





ZIR 4 este determinat:

- **criteriu arhitectural-ambiental** (elemente construite și ansambluri - stare fizică; funcțiuni / tipuri de activități specifice fondului construit; plastica compozițională a volumelor construite și a fațadelor);
- **criteriu urbanistic (funcțional și de vizibilitate)** - (elemente constitutive ale țesutului urban - rețea stradală, parcelar, raport spațiu construit-spațiu liber; axe de compoziție, repere urbane; raport și tipologie a spațiului public-privat);
- Asupra ansamblului urban al clădirilor din Piața 1 Decembrie 1918, ce formează fostul Centru civic, exemplul de intervenție urbană contemporană (anii 1968-1970) se pot realiza numai intervenții de refacere / reabilitare a finisajelor existente, fără modificări de volumetrie, goluri la fațade sau finisaje (fără intervenții de termoizolare exterioară a clădirilor);
- Spațiul public al Pieței - prin intervențiile de refacere / reabilitare, se va reveni la amenajarea inițial concepută a spațiului ca dalaje, spații verzi și mobilier urban adaptat calității reprezentative a acestui spațiu ca materiale și formă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Spații verzi amenajate;
- Amenajări spații pietonale, pasaje pietonale;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni turistice;
- Comerț en-detail;
- Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică;

Funcțiuni existente și menținute: locuințe colective.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZIR 4

- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția ca noua funcțiune să fie în conformitate cu prezentul regulament și specifică ZIR 4;
- Structuri publicitare conform *Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău*, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZIR 4

- 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.);
- 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;
- 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 - olfactive, vizuale, etc. (de exemplu creșterea animalelor);
- activități comerciale incomode prin traficul generat;
- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului;
- se interzice conversia funcțională a garajelor (comerț, locuire, etc.);
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

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

ARTICOLUL 4 - ARTICOLUL 7

ZIR 4

- se păstrează conformația parcelarului existent;
- se interzic inserțiile în spațiile libere existente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

ZIR 4

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);



- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.



	<ul style="list-style-type: none">- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	<p>Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:<ul style="list-style-type: none">●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:<ul style="list-style-type: none">●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:<ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.



1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. - Construcții de locuințe	- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; ●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;



	<p>- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m</p> <p>- minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</p> <p>- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● accesuri la parcaje și garaje.
--	--

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ZIR 4

- Pentru toate construcțiile noi, spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.);
- Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate sau parcări la sol, situate la o distanță de maximum 500m de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Pe spațiul public se propune realizarea de parcaje subterane în defavoarea celor supraterane;
- În cazul parcajelor supraterane, acestea nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafață, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte. 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 1,20m înălțime;
- Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete în zona centrală;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale	b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7;
1.1.10. - Sedii de primării	- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10;



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

	- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri	un loc la 10-20 de locuri în sală.

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive	un loc de parcare la 5-20 de locuri

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Realizarea de subsoluri / demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+E și este definit Hmax cornișă în metri, implicit se permit variante precum S+P+E sau P+E+M sau D+P+E, dacă se respectă *înălțimea maximă permisă la streșină/cornișă* (preluate din PUZ Zonă Centrală Municipiul Zalău, HCL 108/03.04.2018).



ZIR 4

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent;
- Pentru locuințe colective: P+11 (36 m la cornișă/ atic);
- Alte funcțiuni permise: P+4 (16m la cornișă/ atic).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZIR 4

- Pentru clădirile contemporane cu volumetrie și estetică a fațadelor inadecvată centrului istoric, se propune în cazul reabilitărilor / reparațiilor solicitate, revenirea la o arhitectură contemporană adecvată zonei protejate în care se află amplasate;
- Se interzic fațadele-cortină;
- Autorizarea modificării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Intervențiile asupra spațiului public liber (piață publică) sau asupra construcțiilor ce au constituit centrul civic al localității vor respecta arhitectura inițială și materialele de finisaj adecvate perioadei de construire;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- **Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;**
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație;
- **Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);**
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond;



- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei sau culoarea specifică.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ZIR 4

- În scopul asigurării calității spațiului 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 natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută *exclusiv în varianta de amplasare subterană* cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din ZIR4 se *interzice montarea supraterană, pe domeniul public*, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele menționate la punctul anterior;
- 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 există, sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de aceasta natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZIR 4

- Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Sălaj;
- 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.);
- Spațiile verzi vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;
- Se interzice amplasarea garajelor care obturează / sunt vizibile din Parcul Central;
- **Pieței 1 Decembrie 1918 - i se va păstra forma, caracterul fronturilor arhitecturale, cât și zonei pietonale, de agrement și reprezentativ.**



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

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mânăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.



1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZIR 4

- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier forjat sau panouri din plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- Nu sunt admise împrejmuiți din baluștri sau elemente din beton prefabricate.

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



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

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

- Datorită faptului că este o zonă constituită, indicatorii urbanistici se mențin.

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

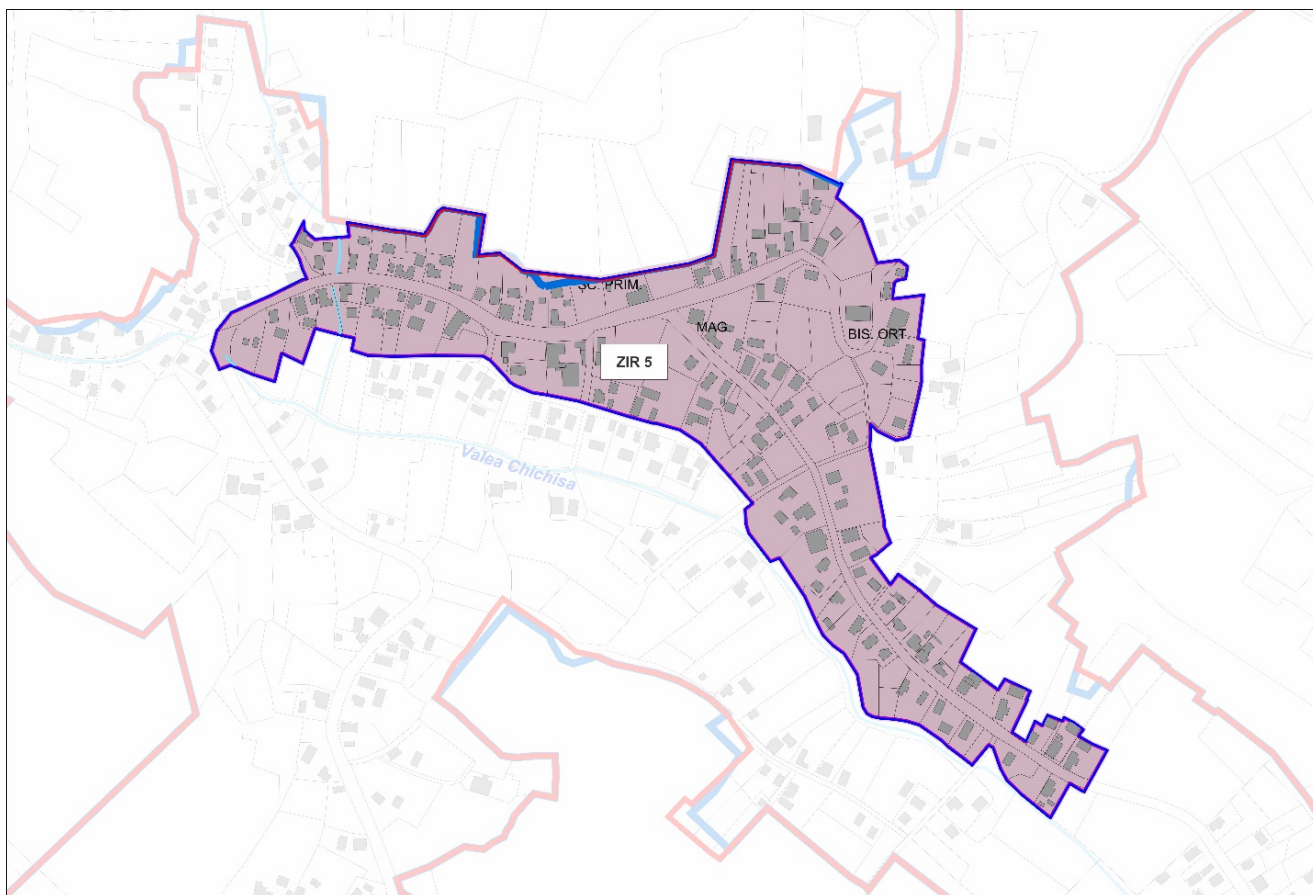
- Datorită faptului că este o zonă constituită, indicatorii urbanistici se mențin.
- Prin menținerea indicatorilor existenți se are în vedere interzicerea eventualelor îndesiri / supraînălțări ale construcțiilor existente.



ZIR 5: ȚESUT URBAN TRADIȚIONAL SPECIFIC ZONEI ETNOGRAFICE - PARCELAR ȘI FOND CONSTRUIT, SATUL STÂNA

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate - în plus față de reglementările generale din cadrul acestui capitol, se vor aplica și prevederile detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.



ZIR 5 delimitat în satul Stâna a fost determinat luând în considerare următoarele criterii:

- **criteriu istoric** (clădiri din perioade istorice diferite; evenimente istorico-politice semnificative pentru localitate; situri arheologice);
- **criteriul peisagistic** (modul de percepere al localității din zona elementelor de peisaj natural, suprapunerea celor doua imagini, cadru natural-cadru construit).



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZIR 5

- Locuire individuală;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni din domeniul cultural;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- Comerț en-detail;
- Funcțiuni comerciale conexe;
- Alimentație publică;
- Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică;
- Servicii profesionale;
- Servicii manufacturiere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZIR 5

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice **ZIR**, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului ZIR 5;
- Structuri publicitare conform *Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău*, adaptate specificului istoric al zonei, ca dimensiuni, materiale și grafică ce vor fi în concordanță cu fațadele pe care vor fi amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZIR 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, să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- 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 - olfactive, vizuale, etc. (de exemplu creșterea animalelor);
- activități comerciale incomode prin traficul generat;
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

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

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

ZIR 5

- Pentru asigurarea aspectului general din ZIR 5, parcelarea, dar și dezmembrarea și comasarea parcelelor existente, se va face cu respectarea configurației parcelarului existent, a tipologiei parcelei existent tradițional (lățime front stradal, geometrie, suprafață) în funcție de destinația construcțiilor viitoare. Pentru ZIR 5, suprafața medie a parcelelor este de 800 mp cu o deschidere medie de 14 m;
- În cazul comasării de parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- Pentru dezmembrări / parcelări în ZIR 5 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, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;



- 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;
- Nu se acordă autorizație de construire parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
- 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 și consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

ZIR 5

- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:
 - În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragerea mai mare ca retragerea construcției principale.
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
- Amplasarea și conformarea clădirilor va fi studiată în raport de co-vizibilitate cu biserica ortodoxă.

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

ZIR 5

- Se va prelua modelul tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat la aliniament sau retras, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează, cu respectarea distanței minime de 5,00 m față de limita posterioară;
- Amplasarea și conformarea clădirilor va fi studiată în raport de co-vizibilitate cu biserica ortodoxă din zonă.



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

ZIR 5

ZIR 5 - satul STÂNA

Exemple de amplasamente care sunt recomandate pentru realizare construcții noi
- cu respectarea POT și CUI propuse cf RLU



- se va păstra amplasarea clădirilor specifică gospodăriilor tradiționale;
- clădirile noi vor respecta între ele distanțele rezultate din amplasarea tradițională a clădirilor pe parcele;
- În cazul extinderii unei construcții pentru realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătărie, grupuri sanitare, băi sau extinderea spațiului de locuit), se impune continuarea și păstrarea volumetriei tradiționale existente (formă, înălțime, amplasare, etc.);
- Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice;
- Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta);
- Amplasarea anexelor:
 - Pentru anexe retragerea față de limita posterioară este de minim 5,0 m;
 - Este permisă adosarea la înprejmirile opace de pe limitele laterale a anexelor care nu depășesc înălțimea înprejmirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie;
- Anexele tradiționale existente (de exemplu șurile), pot fi refuncționalizate în spații de locuit, fiind însă păstrată volumetria tradițională a acestora.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ZIR 5

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;



- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZIR 5

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.);
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZIR 5

- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- $Rh_{max} = D+P$ (7.5 m la coamă);
- Pentru culte, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZIR 5

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului;
- 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 interzisă;
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj/CZMI, conf. Legislației în vigoare;
- Se va păstra arhitectura tradițională a zonei, care poate fi însă adaptată declivității terenului;
- Acoperirea se va realiza cu acoperiș în 4 ape, cu panta de maxim 45° , din țiglă ceramică;
- Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă;
- Sunt interzise mansardele false;
- Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției, justificate de apartenența la proprietari diferiți (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, finisări parțiale ale fațadelor, vopsitorii parțiale etc).
- Fațadele orientate spre spații verzi / publice vor fi tratate ca fațade principale;
- Se interzic calcane orientate spre spații verzi / publice;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele construcțiilor din zona protejată. 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;
- Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public;
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre spațiul public;
- Culorile și texturile materialelor admise pentru acoperișuri și fațade sunt cele naturale.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.****ZIR 5**

- În scopul asigurării calității spațiului 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 natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută *exclusiv în varianta de amplasare subterană* cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din ZIR5 se *interzice montarea supraterană, pe domeniul public*, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele menționate la punctul anterior;
- 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 există, sau în firide. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare în construcție;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare menționate anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de aceasta natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**ZIR 5**

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului
1.7. - Construcții de sănătate	

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZIR 5

- În refacerea împrejmirilor existente, precum și pentru construcțiile noi, pentru coerența imaginii locale, împrejmirile vor păstra caracterul și specificul tradițional;
- Împrejmirile, se vor adapta declivității terenului și vor avea în partea de jos un soclu de 30-45 cm, iar partea superioară va fi realizată din lemn cu o înălțime de 1.5 m. Poate fi dublat de vegetație;
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public;
- Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmirilor;
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.



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

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

	POT
ZIR 5	30%

- Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

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

	CUT
ZIR 5	0,6

- Prin excepție, se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, băi).

**II.2. ZONA DE LOCUIRE - L****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună cu zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice.

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L1- Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă
L1a- Subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate
L1b- Subzonă locuințe individuale
L2- Subzonă locuințe individuale și colective mici
L3- Subzonă locuințe colective D+P+4
L4- Subzonă locuințe colective D+P+10

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiune;
- Regim maxim de înălțime;
- Densitatea de ocupare a terenurilor;
- Configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

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

Sunt admise următoarele utilizări:

L1

- Locuințe individuale;
- Locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun);
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de



toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;

- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

L1a, L1b

- Locuințe individuale;
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

L2

- Locuințe individuale;
- Locuințe colective mici cu acces din spațiu comun;
- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

L3 + L4

- Locuințe colective;



- Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- Căi de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Spațiile verzi cuprinse în Registrul de Spații Verzi, vor fi menținute cu această funcțiune;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;
- Funcțiuni existente și menținute: locuințe individuale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 + L1a + L1b + L2

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*;

Pentru L1b și zona din cadrul L1 - cartier Ortelec, definită conform Planșei 03-Reglementări Urbanistice și care cuprinde parțial frontul străzilor Bujorilor, Cetății și Moigradului, se vor aplica în plus următoarele reglementări:



- Anexele tradiționale existente (de exemplu șuri) pot fi păstrate și refuncționalizate în spații de locuit, păstrând însă volumetria tradițională.

L3 + L4

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.). În cazul apartamentelor situate la parterul locuințelor se impune asigurarea accesului din windfang sau holul comun și nu direct din exterior;
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Disponerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile **Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău**.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 + L1a + L1b + L2 + L3 + L4

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice disponerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale refolosibile;



- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

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

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

L1 + L1a +L1b+ L2

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

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

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

L3 + L4

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

L1+L1a +L1b+L2

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



- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții :
 - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă;
 - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
 - în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

L3 + L4

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de alinierea existentă a străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și alinierea de pe latura opusă a străzii (ampriza străzii).

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

L1+ L1a + L1b + L2

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;



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

L3 + L4 - Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare este de $H/2$ la cornișă.

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

L1 + L1a+ L1b + L2 + L3 + L4

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum $1^{1/2}$ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

L1 + L1a + L1b + L2 + L3 + L4

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);



- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.



	<ul style="list-style-type: none">- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	<p>Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:<ul style="list-style-type: none">●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:<ul style="list-style-type: none">●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:<ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.



1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. - Construcții de locuințe	- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; ●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;



	<ul style="list-style-type: none">- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m- minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:<ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● accesuri la parcaje și garaje.
--	---

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

L1 + L1a+ L1b + L2 +L3 + L4

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: <ul style="list-style-type: none">- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7;- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10;- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

	organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare



1.6.7. - Învățământ superior	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.



posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
L1 - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****
L1a - Subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate (pentru situațiile existente care depășesc indicatorii propuși, se păstrează situația existentă)	D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****
L1b - Subzonă locuințe individuale	D+P (7,5 m la coamă)****
L2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici	D+P+2E/ P+2E+M (10,5 m la cornișă/ atic)****



Zona/ subzona funcțională	RH
L3 - Subzonă locuințe colective D+P+4	D+P+4E (16.5 m la cornișă/atic)****
L4- Subzonă locuințe colective D+P+10	D+P+10E (34.5 m la cornișă/atic)****

**** Cu excepția clădirilor de cult

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 + L1a +L1b+ L2 + L3 + L4

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație;
- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.



Pentru L1b și zona din cadrul L1 - cartier Ortelec, definită conform Planșei 03-Reglementări Urbanistice și care cuprinde parțial frontul străzilor Bujorilor, Cetății și Moigradului, se vor aplica în plus următoarele reglementări:

- Se va păstra arhitectura tradițională a zonei, care poate fi însă adaptată declivității terenului;
- Acoperirea se va realiza în acoperiș cu 4 ape, cu înclinația de maxim 45°, din țiglă ceramică.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

L1 + L1a + L1b + L2 + L3 + L4

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

L1 + L1a + L1b + L2 + L3 + L4

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepolluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.



1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

L1 + L1a +L1b+ L2 + L3 + L4

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de maxim **0.60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m**;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.



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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
L1- Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7.5 m la cornișă/ atic)****	30%	0.9
L1a- Subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate (pentru situațiile existente care depășesc indicatorii propuși, se păstrează situația existentă)	D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****	40%	1,2
L1b - Subzonă locuințe individuale	D+P (7,5 m la coamă)****	30%	0.6
L2- Subzonă locuințe individuale și colective mici	D+P+2E/ P+2E+M (10,5 m la cornișă/ atic)****	40%	1,85
L3- Subzonă locuințe colective D+P+4	D+P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)****	30%	1,8
L4- Subzonă locuințe colective D+P+10	D+P+10E (34.5 m la cornișă/ atic)****	20%	2,4

****Cu excepția clădirilor de cult.

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

**II.3. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - IS****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru monumentele istorice, zonele construite protejate - UTR IS3p - în plus față de reglementările generale din cadrul acestui capitol, se vor aplica și prevederile detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

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

IS1- Subzonă instituții publice/servicii/comerț cu regim mic de înălțime

IS2- Subzonă instituții publice/servicii/comerț cu regim mediu de înălțime

IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate - Spitalul de boli infecțioase Zalău

IS4- Subzonă instituții publice - Spitalul Județean de Urgență Zalău - (cf PUZ aprobat HCL 416/2018)

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

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți, etc;
- Relația cu vecinătatea.

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

Sunt admise următoarele utilizări:

IS1 + IS2

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri, etc;



- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- Lăcașuri de cult;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- Comerț cu amănuntul;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spălătorii auto;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate - scuaruri;
- Birouri;
- Dotări de sănătate;
- Dotări de învățământ;
- Dotări culturale.

IS3p, IS4

- Instituții, servicii și echipamente de sănătate și complementare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcări.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS1 + IS2 + IS4

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc;
- Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri.

IS1 + IS2 + IS4+ IS3p

- Pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice;
- Disponerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS1 + IS2 + IS3p + IS4

Se interzic următoarele utilizări:

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



- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual.

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

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

IS1 + IS2 + IS4

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	Nu sunt permise	
Cuplat	200	12
Izolot	500	15

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

IS1 + IS2 + IS4

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții :
 - În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar



caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;

- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

IS3p

- Fiind țesut constituit, se mențin caracteristicile existente. Datorită prezenței a două monumente istorice, amplasarea noilor corpuri de clădire va fi stabilită prin condiționările impuse de avizul Direcției Județene de Cultură.

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

IS1 + IS2 + IS4

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.



IS3p

- Fiind țesut constituit, se mențin caracteristicile existente. Datorită prezenței a două monumente istorice, amplasarea noilor corpuri de clădire va fi stabilită prin condiționările impuse de avizul Direcției Județene de Cultură.

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

IS1 + IS2 + IS4

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2.0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

IS3p

- Fiind țesut constituit, se mențin caracteristicile existente. Datorită prezenței a două monumente istorice, amplasarea noilor corpuri de clădire va fi stabilită prin condiționările impuse de avizul Direcției Județene de Cultură.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

IS1 + IS2 + IS4

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.8. - Sedii de prefectură	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale	- accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
1.1.10. - Sedii de primării	



	<ul style="list-style-type: none">●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.- Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	<ul style="list-style-type: none">- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none">- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none">- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	<p>Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:



	<ul style="list-style-type: none">●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. <p>- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. <p>- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.</p>
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<p>- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</p> <p>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	<p>- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</p> <p>- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</p> <p>- Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>

IS3p

- Conform normelor specifice în vigoare;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;



- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.7. - Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:<ul style="list-style-type: none">•• străzi de categoria a IV-a de deservire locală;•• străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:<ul style="list-style-type: none">•• cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;•• cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
--------------------------------	---

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS1 + IS2 + IS3p + IS4

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: <ul style="list-style-type: none">- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7;- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10;- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzeu	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe	un loc la 10-20 de locuri în sală.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.



vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
IS1 - Subzonă instituții publice/ servicii/comerț cu regim mic de înălțime	D+P+2E**** (10.5 m la cornișă/ atic)
IS2 - Subzonă instituții publice/ servicii/comerț cu regim mediu de înălțime	D+P+4E****(16.5 m la cornișă/ atic)
IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate - Spitalul de boli infecțioase Zalău	D+P+5E (19.5 m la cornișă/ atic)
IS4 - Subzonă instituții publice - Spitalul Județean de Urgență Zalău (cf PUZ aprobat HCL 416/2018)	D+P+8E (28.5 m la cornișă/ atic)

**** Cu excepția clădirilor de cult



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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1 + IS2 + IS4

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- **Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;**
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Disponerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afișaj în Municipiul Zalău*;
- Se interzice disponerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație;
- **Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);**
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.
- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

IS3p

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- 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 interzisă;



- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor 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;
- 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;
- Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile din spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă;
- 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. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație;
- Se vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

IS1 + IS2 + IS3p + IS4

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.****IS1 + IS2 + IS3p + IS4**

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

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

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



1.7.10. - Leagăn de copii	
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

IS1 + IS2 + IS3p + IS4

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de **circa 0.30 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri**, cu sau fără soclu de max. **0,50 m**;



- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejurirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
IS1 - Subzonă instituții publice/ servicii/comerț cu regim mic de înălțime	D+P+2E**** (10,5 m la cornișă/ atic)	50%	2,0
IS2 - Subzonă instituții publice/servicii / comerț cu regim mediu de înălțime	D+P+4E**** (16,5 m la cornișă/ atic)	50%	3,0
IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate - Spitalul de boli infecțioase Zalău	D+P+5E (19,5 m la cornișă/ atic)	50%	3,5
IS4 - Subzonă instituții publice - Spitalul Județean de Urgență Zalău (cf PUZ aprobat HCL 416/2018)	D+P+8E (28,5 m la cornișă/ atic)	40%	2,4

**** Cu excepția clădirilor de cult

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



II.4. ZONA MIXTĂ - M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună cu zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

M1- Subzonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii

M2- Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii

M3- Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț/ servicii

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1 + M2 + M3

- Instituții publice și servicii la primele niveluri;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Locuințe;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;



- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Dotări învățământ;
- Dotări sănătate;
- Dotări de cultură;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate;
- Amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 + M2 + M3

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 + M2 + M3

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Construcții provizorii;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refofosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;



- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

M1 + M2 + M3

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	500	15

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1 + M2 + M3

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții :
 - În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;



- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

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

M1 + M2 + M3

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.****M1 + M2 + M3**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2.0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**M1 + M2 + M3**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare, cu conformarea pantelor de acces în funcție de aspectul exterior al clădirilor și fără a afecta în mod negativ imaginea acestora;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru:



	accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	<ul style="list-style-type: none">- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none">- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none">- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	<p>Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:<ul style="list-style-type: none">●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:<ul style="list-style-type: none">●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.



	<p>- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.</p>
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<p>- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</p> <p>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	<p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.</p>
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	<p>- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</p> <p>- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</p> <p>- Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>
1.11. - Construcții de locuințe	<p>- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):



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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 + M2 + M3

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10;



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

	- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri	un loc la 10-20 de locuri în sală.

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive	un loc de parcare la 5-20 de locuri

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

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

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

Zona/ subzona funcțională	RH
M1 - Subzonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii	D+P+2E (10,5 m la cornișă/ atic)
M2 - Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii	D+P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)
M3 - Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț/ servicii	P+10E (33 m la cornișă/ atic)

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**M1 + M2 + M3**

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- **Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;**
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de Organizare și Desfășurare a Activității de Publicitate, Reclamă și Afijașaj în Municipiul Zalău*;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație;
- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- **Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);**
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;



- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 + M2 + M3

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1 + M2 + M3

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;



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

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mânăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.



1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1 + M2 + M3

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0.60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m**;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;



- Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- Terenurile ce cuprind locuințe colective vor avea împrejuriri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu cu sau fără soclu de max. 0,30 m.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

Zona / subzona funcțională	RH	POT	CUT
M - Zonă mixtă			
M1 - Subzonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii	D+P+2E (10,5 m la cornișă/ atic)	50%	2,0
M2 - Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii	D+P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)	50%	3,0
M3 - Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț/ servicii	P+10E (33 m la cornișă/ atic)	50%	5,5

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



II.5. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună cu zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

A1 - Subzonă activități productive nepoluante

A2 - Subzonă activități productive și servicii

A3 - Subzonă unități agricole

Subzonele funcționale ale zonei A sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți, etc;
- Relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -

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

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



ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

A1

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

A2

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, etc;
- Producție manufacturieră;
- Unități de alimentație publică;
- Servicii comerciale;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații pietonale;
- Spații verzi plantate;
- Stații de alimentare cu carburanți;
- Unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.



A3

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accesuri auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, cercetare, expertizare și alte servicii profesionale conexe;
- Depozitare en-gros;
- Comerț cu amănuntul;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații pietonale;
- Spații verzi plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1+A2

- Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim 50 mp ADC;
- Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- Disponibilitatea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile **Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău**;
- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
 1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații.
 2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;



- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50m), cu mențiunea că pentru toate utilizările permise în articolul anterior este obligatorie obținerea acordului de mediu (conf. Pct. 4.4, art. 5 preluat din PUG Zalău 2010).

Pentru amplasarea construcțiilor față de unitățile industriale SC Silcotub SA și SC Michelin România SA se stabilește o zonă de protecție cu interdicere totală de construire pentru locuințe individuale sau colective, locuințe de serviciu sau protocol și locuințe destinate personalului de supraveghere și întreținere. Zona de protecție stabilită este de 100 m între limita de proprietate a SC Silcotub SA și SC Michelin România SA, existent în acest moment și cea mai apropiată parte a construcțiilor cu destinația de locuire permanent sau temporară.

A3

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1 + A2 + A3

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

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

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

A1+A2+A3

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în zona A este de 1000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 15 m;



- Loturile existente, care nu corespund prezentului regulament, sunt menținute cu obligativitatea întocmirii documentației tip PUD în vederea detalierii soluției propuse și a demonstrării unei conformări cu prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

A1+A2+A3

- noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 10.00 metri.

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

A1+A2+A3

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00m;
- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare.

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

A1+A2+A3

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

A1+A2+A3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;



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

1.3. - Construcții comerciale	<ul style="list-style-type: none">- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none">- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<ul style="list-style-type: none">- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:<ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	<ul style="list-style-type: none">- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.- Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. - Construcții de locuințe	<ul style="list-style-type: none">- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:<ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



	<ul style="list-style-type: none">●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):<ul style="list-style-type: none">- cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:<ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):<ul style="list-style-type: none">- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:<ul style="list-style-type: none">●● accesuri carosabile pentru locatari;●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● accesuri la parcaje și garaje.
--	---

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

A1+A2+A3

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:



1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare



1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
1.12.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**A1+A2+A3**

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

Zona/ subzona funcțională	RH
A1 - Subzonă activități productive nepoluante	D+P+2E* (10 m la cornișă/ atic)
A2 - Subzonă depozitare și servicii	D+P+3E* (15 m la cornișă/ atic)
A3 - Subzonă unități agricole	P+1E* (6 m la cornișă/ atic)

* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**A1+A2+A3**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare; Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

A1+A2+A3

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

A1+A2+A3

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
--	---



1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *_***** 1.10.2. - Hotel-apartament *_***** 1.10.3. - Motel *_** 1.10.4. - Vile **_***** 1.10.5. - Bungalouri *_*** 1.10.6. - Cabane categoria *_*** 1.10.7. - Campinguri *_**** 1.10.8. - Sate de vacanță **_***	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
1.12.- Construcții industriale	vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.****A1+A2+A3**

- Împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0,50 m;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Nu sunt admise împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
A1 - Subzonă activități productive nepoluante	D+P+2E* (10 m la cornișă/ atic)	65%	2,6
A2 - Subzonă depozitare și servicii	D+P+3E* (10 m la cornișă/ atic)	70%	2,8
A3 - Subzonă unități agricole	P+1E* (6 m la cornișă/ atic)	50%	1,0

* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

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

**II.6. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună cu zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

V1- Subzonă spații verzi publice
V1a- Subzonă spații verzi amenajate și de protecție (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)
V1b - Subzonă spații verzi de agrement (cf PUZ Extindere cimitir, HCL 188/2017)
V2- Subzonă spații sport-agrement
V2a- Echipamente sportive publice (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)
V2b- Subzonă sport/ agrement/ servicii (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)
V3- Subzonă spații verzi tehnice
V4 - Subzonă păduri urbane

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

- Funcțiunea dominantă;
- Elementele componente ale cadrului natural, etc;
- Configurația spațială a municipiului, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- Relația cu vecinătatea;
- Apartenența la zone protejate.

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



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

V1 + V1a + V1b

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

V2 + V2a

- Amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Parcaje;
- Căi de comunicație;
- Unități alimentație publică;
- Mici unități comerciale complementare specificului parcurilor;
- Unități de cazare complementare funcțiilor sportive.

V2b

- Echipamente sportive în săli acoperite;
- Echipamente sportive în aer liber;
- Săli de bowling, biliard sau alte funcțiuni similare;
- Cinematografe;
- Restaurante, baruri, discoteci, săli de jocuri;
- Spații verzi de agrement;
- Circulații pietonale și carosabile;
- Parcaje.



V3

- Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție;
- Parcaje;
- Căi de comunicație.

V4

- Alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2 m sau piste pentru biciclete;
- Bănci;
- Iluminat;
- Puncte de informare;
- Toalete ecologice;
- Construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 m²;
- În pădurile-parc se pot realiza împăduriri cu specii care nu sunt din tipul natural fundamental în locul arborilor extrași;
- Pergole;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Aventura parc sau instalații pentru cățărare sau inițiere în alpinism;
- Terenuri pentru paintball;
- Piste pentru biciclete și alte infrastructuri specifice sau favorabile circulației bicicletelor, precum și, după caz, poteci de pământ pentru deplasare pedestră și alergare și, separat, pentru ciclism montan și pentru deplasare ecvestră, piste pentru alergare, piste pentru deplasare pe dispozitive cu role, punți, pasarele și podețe aferente acestor căi de comunicație;
- Căi de acces aferente;
- Acțiuni tematice și educaționale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului respectiv a Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

V4

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local;



- Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc nu fac obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier și sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări;
- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând prevederile Codului Silvic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4

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

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

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

V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V4

- fără precizări.

V3

- lățimea zonei verzi de protecție față de elementele generatoare va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1+V1a++V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4

- Fără precizări.

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

V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4

- Fără precizări.

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

V1+V1a+V1b +V2+V2a+V2b+V3+V4

- Fără precizări.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.****V1+V1a+V1b +V2+V2a+V2b+V3+V4**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.8. - Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: <ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4**

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

1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.



1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
V1 - Subzonă spații verzi publice	D+P+1E (7.5 m la cornișă/ atic)
V1a - Subzonă spații verzi amenajate și de protecție (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	-
V1b - Subzonă spații verzi de agrement (cf PUZ Extindere cimitir, HCL 188/2017)	p
V2 - Subzonă spații sport-agrement	D+P+2** (10.5 m la cornișă/ atic)
V2a - Echipamente sportive publice (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	D+P+1 (20m la cornișă/ atic)
V2b - Subzonă sport/ agrement/ servicii (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	16 m la cornișă/ atic
V3 - Subzonă spații verzi tehnice	-
V4 - Subzonă păduri urbane	-

**Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4**

- Finisajele exterioare vor integra construcțiile în peisaj.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.****V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4**

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitare se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4**

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și alei;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:**

1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin



1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scururi	de 25% din suprafața totală a terenului.
--------------------------------------	--

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**V1+V1a+V1b+V2+V2a+V2b+V3+V4**

- împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier forjat sau panouri din plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
V1 - Subzonă spații verzi publice	D+P+1 (7.5 m la cornișă/ atic)	10%	0,3
V1a - Subzonă spații verzi amenajate și de protecție (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	-	10%	0,5
V1b - Subzonă spații verzi de agrement (cf PUZ Extindere cimitir, HCL 188/2017)	P	10%	0,1
V2 - Subzonă spații sport-agrement	D+P+2** (10.5 m la cornișă/ atic)	50%***	2,0***
V2a - Echipamente sportive publice (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	D+P+1 (20m la cornișă/ atic)	50%	2,4
V2b - Subzonă sport/ agrement/ servicii (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)	16 m la cornișă/ atic	40%	1,5
V3 - Subzonă spații verzi tehnice	-	-	-
V4 - Subzonă păduri urbane	-	-	-

* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

** Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice

*** Doar pentru construcții

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



II.7. ZONA TRANSPORTURILOR - T

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună cu zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

T- Zonă căi de comunicație
T1- Subzonă transporturi rutiere
T2- Subzonă transporturi feroviare

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

- Funcțiunea dominantă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

T1

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- Amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- Semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, etc.);
- Amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;



- Spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție;
- Chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- Sisteme de taxare, control și acces în zonele aferente de parcaje;
- Înelitori pe structură ușoară.

T2

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1 +T2

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

T1

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:



- Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - o Autostrăzi - 50 m;
 - o Drumuri naționale - 22 m;
 - o Drumuri județene - 20 m;
 - o Drumuri comunale - 18 m;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

T2

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR SA și a Ministerului Transporturilor - conform Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998;
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. (Sursa: OUG 12 / 1998);
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate (Sursa: OUG 12 / 1998);
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1 +T2

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:



- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc;
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

T1

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - Panouri independente de reclamă publicitară;
 - Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

T2

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții și instalații neferoviare supraterane cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor;



- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

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

ARTICOLELE 4 - 7: conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

T1+T2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
T1- Subzonă transporturi rutiere	D+P+1E* (7,5 m la cornișă/ atic)
T2- Subzonă transporturi feroviare	D+P+1E** (7,5 m la cornișă/ atic)

* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

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



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

T1 + T2

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

T1 + T2

- Orice parte vizibilă dintr-o cale de comunicație va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF/indicatoarelor rutiere în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

T1

- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.);
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

T2

- Zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate în intravilanul municipiului Zalău conform normativelor și legislației în vigoare;



- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

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

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

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
T1 - Subzonă transporturi rutiere	D+P+1E* (7,5 m la cornișă/ atic)	50%***	1,5***
T2 - Subzonă transporturi feroviare	D+P+1E* (7,5 m la cornișă/ atic)	50%***	1,5***

* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

*** Doar pentru construcții

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



II.8. ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE - G

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

G - subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;

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

- Funcțiunea dominantă;
- Relația cu vecinătățile;
- Condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - G -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Cimitire și clădiri anexă:
 - Cimitire;
 - Capelă mortuară;
 - Mausoleu - osuar;
 - Circulații carosabile;
 - Parcaje;
 - Circulații pietonale;
 - Plantații;
 - Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, foișoare sau pavilioane pentru reculegere în incinta cimitirelor (cu pergole sau alte amenajări exterioare).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri;



- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;
- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- Se interzice amenajarea/realizarea de noi morminte față de situația actuală (aprobarea prezentului PUG) a cimitirului din cartierul Ortelec de pe strada Cetății.

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament;
- Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

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

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;



- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

1.4. - Construcții de cult	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.4.1. - Lăcașe de cult	
1.4.2. - Mănăstiri	
1.4.3. - Schituri	
1.4.4. - Cimitire	

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 7,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi D+P+1E, cu excepția clădirilor de cult;
- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00 metri cu sau fără soclu de max. 0,50 m**; vor fi prevăzute cu grilaj decorativ la acces și dublate de vegetație înaltă/gard viu.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

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

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

P.O.T. maxim = 20%

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

C.U.T. maxim= 0,6 mp ADC/ mp teren

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



II.9. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună cu zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

TDS* - Unitate teritorială de referință cu destinație specială care definește imobilele în care se vor utiliza prevederile zonei cu destinație specială dacă destinația este de Apărare și Siguranță sau reglementările zonei pentru locuințe individuale în cazul în care acestea nu au destinație specială.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor urbanistice.

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât zonă cu destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții care să urmărească dezvoltarea integrată a zonei.

Conform Hotărârii de Guvern nr. 62 din 07.02.1996 este obligatoriu avizul Statului Major General pentru:

- Orice fel de construcții ce urmează a fi executate la o distanță mai mică de 2.400 m față de obiectivele speciale situate în extravilan;
- Toate construcțiile care vor fi executate în vecinătatea obiectivelor militare situate în intravilan, pe parcele limitrofe, precum și a celor situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă se va realiza conform normelor specifice în vigoare.



MApN are în administrare pe teritoriul administrativ al municipiului Zalău imobilele nr 370, 626, 2337, 2828, 5144, 5145 și 5146 în suprafață totală de 131,5090 ha, iar în zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apărării.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TDS -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Fără precizări, în funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de *construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără precizări, în funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de *construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Fără precizări, în funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de *construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.*

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

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.



II.10. ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO- EDILITARE- R

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - R -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Utilizări care contravin specificului zonei.

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

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

- Conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.



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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

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

- Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

1.12.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
--------------------------------	--

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Maxim D+P+1E (7m la cornișă/ atic) cu excepția instalațiilor tehnologice;
- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;



- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în pondere de minim 20% din suprafața terenului;
- **Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:**

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Conform legislației și normativelor în vigoare.
- În zona de protecție a infrastructurii LEA se admit doar împrejmuiri realizate din gard viu.

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

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

- P.O:T. Maxim= 50%

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

- C.U.T. maxim= 1,5 mp ADC/ mp teren
- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.



EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. 1.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Siturile arheologice și zonele de protecție aferente sunt identificate în cadrul Planșei nr. 01. Încadrare în teritoriu.

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

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

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

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere;

EXT - Zone rezervate pentru dezvoltarea căilor de comunicație.

EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.

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

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

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

Este interzisă executarea de construcții pe:



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

EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.

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

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

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

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

EXT- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor;
- Întreruperea scurgerii apelor subterane.

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului,



racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință.

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

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

Se interzice:

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

RESTRICȚII PROVIZORII

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

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

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



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

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

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

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

Anexele de exploatare agricolă vor urmări integrarea în peisaj, iar cele amplasate pe terenuri cu declivitate mare vor urmări integrarea în peisaj prin amplasarea acestora după următoarele posibilități:

1. Anexele ce au un raport al laturilor în planul orizontal de cel puțin 1:6-1:8, se vor dispune cu latura lungă perpendicular pe linia de cea mai mare pantă;

2. Anexele ce au un raport al laturilor în planul orizontal de cel mult 1:6 se vor integra în panta terenului prin dispunerea în trepte a volumelor clădirii, în special în cazul suprafețelor mari ale acestora.

De asemenea, finisajele exterioare ale pereților și învelitorii vor urmări integrarea în peisaj. Se interzice folosirea culorilor stridente și se va urmări armonizarea acestora cu celelalte clădiri existente în zonă, în special acolo unde există deja un specific local rural.

ȘEF PROIECT COMPLEX

urb. Dana APOSTOL

ȘEF PROIECT URBANISM

dr. urb. Andreea NECȘULESCU (POPA)



III. ANEXE



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

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

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

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare

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

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

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

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

Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, republicată

Legea nr. 107/1996 - legea apelor

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

Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizării unor obiective de interes național, județean si local.

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

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

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

HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor



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

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

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

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

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

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Convenția Europeană din 16 Ianuarie 1992 pentru protecția patrimoniului arheologic - La Valetta.

III.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE:

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

REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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



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

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

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

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

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

TRANSPORTURI RUTIERE

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

autostrăzi - 50 m.;

drumuri naționale

22 m;

drumuri județene

20 m;

drumuri comunale

18 m;

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: **50 m**
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: **100 m**
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: **50 m**
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: **100 m**
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: **200 m**
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: **500 m**
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: **50 m**
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: **500 m**



- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie): 50 m
- Rampe de transfer deșeuri: 200 m



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

Conform Legii nr.107/1996 Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare:

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

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

Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

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

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

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

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

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

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

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

2 m în jurul acestora

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

1 m în jurul acestora

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători :

1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

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

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

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

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

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

**III.4. COORDONATE STEREO 70****Zonă protecție Spital boli infecțioase**

ID	X	Y
1	633938.572	353307.402
2	633928.568	353308.616
3	633893.184	353285.505
4	633967.596	353294.356
5	633964.316	353294.897
6	633962.976	353294.395
7	633957.218	353290.368
8	633994.343	353318.887
9	633989.982	353313.42
10	633984.062	353307.425
11	633970.547	353295.27
12	633950.934	353409.542
13	633881.841	353407.26
14	633953.781	353402.327
15	633927.818	353432.352
16	633977.171	353351.041
17	633997.305	353323.311
18	633847.39	353394.207
19	633927.818	353432.352
20	633849.121	353396.786
21	633931.592	353425.506
22	633857.482	353401.26
23	633937.494	353428.589
24	633878.761	353412.648
25	633784.702	353327.981
26	633784.358	353328.563
27	633846.606	353361.66
28	633846.198	353384.241
29	633841.905	353254.035
30	633831.06	353267.32
31	633824.503	353263.317
32	633806.903	353291.911
33	633946.141	353304.63

ZCP Stâna

ID	X	Y
1	629820.062	358397.069
2	629848.628	358407.078
3	629842.8	358429.57
4	629840.858	358438.523



ID	X	Y
5	629818.125	358339.658
6	629811.31	358355.923
7	629805.431	358374.157
8	629828.398	358379.869
9	629847.001	358326.559
10	629830.644	358322.017
11	629815.28	358328.747
12	629818.773	358338.112
13	629889.537	358399.76
14	629888.894	358396.501
15	629876.13	358371.117
16	629861.887	358338.482
17	629789.542	358621.527
18	629786.944	358630.043
19	629777.217	358661.928
20	629771.642	358682.163
21	629805.024	358565.726
22	629802.208	358570.083
23	629796.443	358583.911
24	629794.637	358595.89
25	629826.637	358503.258
26	629826.213	358543.743
27	629822.619	358549.65
28	629809.521	358561.932
29	629830.975	358436.378
30	629826.65	358450.084
31	629826.333	358459.321
32	629825.927	358471.159
33	629936.364	358397.677
34	629919.807	358389.191
35	629692.229	358871.183
36	629696.274	358870.392
37	629752.482	358859.354
38	629764.633	358860.111
39	629664.617	358864.498
40	629666.095	358866.287
41	629674.732	358876.381
42	629687.85	358871.183
43	629649.512	358882.234
44	629641.096	358875.978
45	629642.719	358874.781
46	629662.487	358860.21



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
47	629607.74	358940.942
48	629617.901	358924.127
49	629624.559	358913.396
50	629636.529	358899.696
51	629876.331	358903.327
52	629873.247	358878.157
53	629876.331	358878.21
54	629885.807	358879.461
55	629819.026	358901.499
56	629824.478	358902.109
57	629839.682	358903.81
58	629840.768	358898.833
59	629760.487	358891.039
60	629762.802	358891.815
61	629792.281	358898.839
62	629804.824	358901.544
63	629770.774	358859.695
64	629765.303	358865.11
65	629757.808	358880.305
66	629758.698	358886.062
67	629986.61	358746.026
68	629908.639	358730.951
69	629902.088	358712.459
70	629895.19	358674.109
71	629967.332	358835.306
72	629966.565	358834.682
73	629981.419	358802.269
74	629981.419	358798.517
75	629902.395	358865.42
76	629937.549	358852.587
77	629955.364	358832.293
78	629966.475	358836.806
79	629887.723	358881.629
80	629889.056	358888.536
81	629899.49	358890.221
82	629904.75	358883.197
83	629935.327	358432.907
84	629923.764	358434.334
85	629921.661	358406.562
86	629928.633	358398.608
87	629925.582	358495.567
88	629928.094	358480.522

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
89	629929.112	358470.261
90	629932.184	358452.223
91	629941.238	358545.469
92	629947.159	358511.043
93	629944.159	358506.654
94	629930.511	358499.173
95	629889.037	358639.899
96	629896.21	358575.914
97	629910.551	358557.417
98	629908.995	358540.516
99	629661.98	358785.228
100	629633.81	358803.819
101	629631.198	358805.714
102	629611.205	358814.651
103	629702.145	358757.245
104	629690.023	358757.819
105	629682.475	358760.181
106	629659.192	358778.038
107	629740.023	358734.192
108	629728.802	358744.294
109	629710.684	358759.823
110	629706.847	358763.33
111	629771.582	358684.831
112	629766.218	358704.156
113	629755.156	358721.036
114	629750.373	358725.194
115	629526.373	358899.391
116	629514.168	358917.06
117	629509.204	358922.268
118	629499.536	358935.123
119	629532.101	358866.589
120	629531.829	358867.95
121	629531.092	358878.725
122	629529.44	358889.196
123	629567.546	358848.661
124	629540.972	358853.337
125	629535.664	358856.584
126	629533.157	358861.308
127	629599.483	358820.693
128	629590.937	358829.028
129	629584.65	358837.806
130	629578.008	358842.021

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
131	629481.256	359039.138
132	629506.097	359052.917
133	629511.269	359040.937
134	629517.698	359029.631
135	629450.744	359006.463
136	629478.746	359022.262
137	629472.669	359032.198
138	629472.122	359034.072
139	629481.411	358970.76
140	629473.272	358979.267
141	629469.866	358982.827
142	629461.75	358992.859
143	629493.703	358942.59
144	629510.068	358956.159
145	629507.863	358959.527
146	629491.089	358965.492
147	629564.2	358969.079
148	629555.535	358963.576
149	629577.932	358933.317
150	629604.694	358945.982
151	629520.629	358975.378
152	629546.915	358987.945
153	629547.279	358987.183
154	629554.207	358990.357
155	629534.773	359003.959
156	629526.492	358999.665
157	629529.926	358993.744
158	629513.461	358986.576
159	629522.909	359033.559
160	629528.483	359026.164
161	629533.016	359017.361
162	629530.083	359016.242
163	629916.378	358386.708
164	629913.408	358389.139
165	629905.531	358393.763
166	629897.017	358396.366
167	629919.807	358389.191

ZCP Zalău

ID	X	Y
1	631990.427	352644.164
2	631993.199	352641.463



ID	X	Y
3	632002.571	352632.329
4	632012.868	352627.652
5	632182.109	352584.86
6	632182.587	352580.558
7	632185.573	352580.283
8	632187.203	352580.82
9	632121.267	352610.932
10	632131.656	352609.516
11	632157.184	352597.734
12	632169.637	352590.822
13	632101.852	352612.098
14	632110.857	352612.398
15	632113.857	352612.472
16	632115.295	352612.25
17	632072.835	352615.676
18	632077.725	352613.669
19	632077.004	352610.551
20	632091.828	352607.291
21	632261.203	352586.751
22	632273.903	352590.158
23	632286.258	352596.976
24	632296.139	352601.536
25	632223.327	352589.443
26	632227.972	352589.682
27	632229.389	352589.248
28	632248.824	352586.875
29	632212.414	352586.565
30	632214.431	352587.861
31	632217.954	352589.066
32	632222.282	352589.429
33	632197.814	352580.658
34	632199.45	352579.757
35	632200.08	352580.303
36	632202.874	352581.285
37	632433.685	352645.24
38	632440.037	352654.105
39	632453.269	352658.637
40	632459.404	352660.427
41	632383.44	352619.434
42	632392.739	352625.955
43	632404.162	352632.009
44	632416.205	352638.204



ID	X	Y
45	632355.675	352613.319
46	632357.19	352608.647
47	632363.779	352609.581
48	632372.767	352613.392
49	632307.902	352606.524
50	632320.948	352611.495
51	632332.23	352613.426
52	632340.67	352614.939
53	631637.859	352726.771
54	631639.795	352727.715
55	631641.27	352729.035
56	631650.157	352734.379
57	631625.117	352717.445
58	631632.772	352722.568
59	631745.379	352753.891
60	631751.095	352754.394
61	631751.102	352753.307
62	631755.799	352753.362
63	631715.739	352745.567
64	631727.124	352749.18
65	631733.445	352752.087
66	631739.348	352750.918
67	631682.927	352739.05
68	631686.182	352740.403
69	631697.278	352741.946
70	631709.566	352742.638
71	631654.047	352735.846
72	631658.639	352737.324
73	631662.632	352738.605
74	631673.138	352739.896
75	631882.813	352707.207
76	631887.83	352704.847
77	631888.832	352704.285
78	631899.39	352699.397
79	631839.401	352722.843
80	631844.884	352720.168
81	631856.343	352716.514
82	631873.47	352712.611
83	631786.197	352751.907
84	631790.122	352749.334
85	631794.135	352743.626
86	631813.673	352731.436



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
87	631760.563	352752.76
88	631769.566	352752.056
89	631772.161	352752.068
90	631778.77	352752.227
91	631969.669	352674.597
92	631970.489	352668.684
93	631982.946	352656.155
94	631984.148	352654.228
95	631943.223	352681.694
96	631955.561	352678.499
97	631962.739	352676.967
98	631964.439	352677.452
99	631926.076	352688.706
100	631928.53	352687.379
101	631935.721	352683.874
102	631937.648	352682.935
103	631906.857	352699.48
104	631915.537	352694.752
105	631920.156	352692.151
106	631924.852	352689.704
107	633193.711	352401.273
108	633194.352	352398.302
109	633195.482	352393.073
110	633196.294	352389.309
111	633208.14	352404.758
112	633202.614	352403.849
113	633202.782	352402.828
114	633199.703	352402.398
115	633241.219	352399.662
116	633240.5	352401.963
117	633222.71	352399.545
118	633220.742	352406.007
119	633245.827	352391.119
120	633243.268	352387.687
121	633241.397	352386.909
122	633240.022	352389.172
123	633122.188	352416.089
124	633115.54	352436.919
125	633113.868	352446.067
126	633109.067	352459.29
127	633149.604	352379.745
128	633130.08	352375.027

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
129	633121.573	352402.115
130	633117.387	352412.354
131	633172.094	352334.807
132	633161.981	352373.26
133	633156.505	352394.08
134	633146.671	352391.991
135	633196.822	352386.866
136	633190.664	352385.536
137	633185.967	352383.795
138	633194.024	352350.417
139	632951.238	352491.145
140	632951.727	352492.618
141	632928.594	352497.825
142	632929.43	352503.848
143	632998.073	352544.615
144	632998.882	352509.168
145	632992.87	352508.22
146	632983.4	352481.65
147	633096.768	352543.559
148	633095.807	352547.619
149	633051.807	352543.63
150	633034.622	352544.946
151	633110.956	352460.203
152	633107.411	352475.295
153	633104.138	352490.477
154	633098.039	352533.6
155	632818.44	352549.417
156	632800.743	352571.21
157	632787.047	352582.673
158	632784.014	352584.017
159	632834.784	352536.774
160	632833.048	352536.957
161	632823.652	352544.878
162	632821.157	352545.216
163	632859.181	352516.248
164	632845.786	352519.665
165	632847.475	352532.794
166	632840.301	352534.428
167	632909.235	352511.342
168	632895.162	352517.678
169	632884.891	352499.654
170	632871.017	352512.266

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
171	633262.771	352701.573
172	633263.631	352700.422
173	633264.473	352700.352
174	633265.228	352700.241
175	633247.584	352703.974
176	633262.36	352704.02
177	633262.778	352703.798
178	633262.948	352703.597
179	633245.555	352806.422
180	633249.912	352790.701
181	633247.151	352766.393
182	633246.528	352743.336
183	633242.131	352848.197
184	633245.764	352825.758
185	633243.611	352817.428
186	633246.539	352806.69
187	633301.96	352604.494
188	633304	352595.868
189	633310.626	352596.018
190	633367.711	352598.84
191	633272.486	352629.445
192	633301.512	352630.847
193	633300.814	352624.595
194	633301.077	352619.64
195	633264.73	352637.64
196	633266.886	352634.159
197	633269.711	352631.501
198	633270.399	352630.55
199	633265.983	352700.13
200	633266.293	352699.983
201	633266.443	352699.687
202	633265.397	352662.593
203	633400.766	352517.924
204	633393.627	352515.414
205	633346.667	352497.232
206	633346.933	352495.364
207	633401.491	352526.411
208	633402.874	352525.835
209	633403.542	352524.289
210	633405.048	352519.43
211	633369.819	352564.365
212	633371.969	352551.936

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
213	633384.102	352532.842
214	633391.633	352527.897
215	633369.858	352596.795
216	633369.988	352594.111
217	633369.529	352587.725
218	633368.888	352569.752
219	633262.824	352385.598
220	633251.082	352382.369
221	633247.357	352398.559
222	633246.557	352396.029
223	633312.831	352398.738
224	633302.008	352394.397
225	633300.328	352398.492
226	633275.638	352389.032
227	633367.167	352415.85
228	633349.142	352410.654
229	633333.89	352407.152
230	633328.441	352404.998
231	633382.163	352451.574
232	633392.175	352441.659
233	633397.861	352424.781
234	633381.235	352419.803
235	632855.031	353065.051
236	632856.457	353055.007
237	632841.423	353046.418
238	632833.57	353042.477
239	632832.914	353116.099
240	632841.141	353101.428
241	632844.909	353094.32
242	632847.071	353088.06
243	632818.37	353136.631
244	632821.084	353126.084
245	632823.578	353119.973
246	632826.451	353112.82
247	632802.978	353164.932
248	632807.087	353157.458
249	632811.912	353148.78
250	632814.75	353143.75
251	632900.183	352988.263
252	632903.282	352988.828
253	632923.233	352996.523
254	632936.629	352999.192

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



ID	X	Y
255	632868.859	352975.123
256	632869.974	352976.989
257	632881.071	352981.273
258	632883.309	352981.977
259	632848.855	353008.386
260	632855.212	352989.484
261	632857.034	352990.025
262	632863.912	352966.836
263	632834.609	353041.151
264	632835.289	353039.734
265	632835.668	353038.122
266	632836.123	353036.768
267	633085.187	352970.192
268	633122.768	352983.471
269	633145.335	352990.781
270	633149.794	352994.261
271	633047.907	352997.589
272	633051.476	352990.166
273	633063.162	352977.86
274	633079.101	352970.944
275	633040.204	353028.693
276	633040.909	353026.41
277	633043.261	353017.007
278	633045.551	353008.43
279	632953.225	353005.021
280	632986.551	353016.714
281	633001.13	353020.181
282	633020.466	353026.544
283	633219.85	352926.086
284	633230.721	352925.61
285	633238.104	352900.882
286	633241.366	352858.199
287	633203.921	352921.864
288	633204.218	352918.108
289	633212.691	352925.161
290	633218.946	352928.046
291	633206.648	352962.406
292	633207.007	352942.07
293	633209.536	352935.849
294	633209.126	352928.551
295	633164.04	352985.314
296	633182.292	352983.076



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
297	633195.813	352985.509
298	633201.829	352965.71
299	632629.799	353479.763
300	632643.202	353464.249
301	632617.948	353446.85
302	632616.933	353447.946
303	632603.104	353479.609
304	632594.667	353487.405
305	632608.753	353502.645
306	632625.41	353485.535
307	632584.813	353500.606
308	632572.24	353485.19
309	632587.63	353468.92
310	632595.632	353473.833
311	632574.549	353520.759
312	632583.209	353511.193
313	632584.849	353509.37
314	632580.138	353504.419
315	632673.1	353374.816
316	632681.728	353361.051
317	632682.677	353361.679
318	632691.833	353346.566
319	632664.557	353369.646
320	632665.88	353370.573
321	632669	353372.597
322	632669.484	353372.387
323	632637.124	353385.494
324	632639.624	353384.424
325	632643.202	353382.671
326	632660.778	353366.534
327	632601.152	353437.172
328	632609.019	353425.542
329	632618.556	353412.838
330	632638.839	353391.605
331	632726.904	353293.751
332	632748.414	353267.838
333	632750.012	353265.34
334	632736.844	353256.254
335	632692.376	353299.298
336	632705.638	353307.63
337	632717.72	353288.028
338	632721.15	353290.06

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



ID	X	Y
339	632688.66	353319.548
340	632674.559	353310.003
341	632679.518	353302.017
342	632687.711	353306.403
343	632693.072	353344.226
344	632679.512	353334.065
345	632678.022	353332.948
346	632679.721	353331.396
347	632797.644	353175.174
348	632799.028	353172.801
349	632801.592	353174.201
350	632805.077	353166.293
351	632790.254	353207.758
352	632796.82	353195.53
353	632788.704	353190.373
354	632795.153	353180.224
355	632767.478	353223.69
356	632771.742	353217.023
357	632775.919	353210.542
358	632784.779	353216.253
359	632742.989	353244.798
360	632752.619	353228.328
361	632760.908	353234.311
362	632763.427	353230.238
363	630981.94	352490.208
364	630980.301	352501.47
365	630978.098	352517.026
366	630975.833	352529.868
367	631019.733	352440.725
368	631010.376	352445.058
369	630994.982	352451.049
370	630985.865	352463.524
371	631041.468	352423.001
372	631037.926	352424.691
373	631033.683	352429.166
374	631023.5	352438.261
375	631081.97	352431.008
376	631073.822	352430.285
377	631059.07	352425.759
378	631050.802	352422.433
379	631035.853	352523.823
380	631042.197	352525.044



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
381	631042.937	352525.186
382	631043.566	352525.307
383	631028.041	352536.597
384	631029.528	352526.333
385	631030.477	352522.789
386	631034.832	352523.627
387	631017.387	352531.041
388	631015.653	352544.629
389	631026.765	352546.016
390	631026.765	352545.405
391	630981.589	352531.28
392	630996.647	352534.25
393	630997.46	352528.526
394	631007.448	352529.945
395	631099.232	352600.723
396	631099.596	352599.864
397	631110.92	352603.604
398	631112.183	352603.928
399	631059.889	352592.528
400	631059.886	352592.551
401	631077.137	352595.837
402	631085.204	352597.594
403	631047.855	352563.575
404	631052.506	352564.251
405	631048.392	352587.428
406	631047.624	352589.59
407	631043.114	352528.544
408	631048.685	352532.325
409	631056.085	352534.157
410	631052.286	352548.215
411	631245.323	352637.279
412	631271.033	352645.362
413	631285.551	352649.167
414	631302.74	352648.216
415	631214.718	352634.076
416	631218.661	352625.199
417	631223.07	352628.493
418	631229.407	352631.491
419	631148.596	352613.895
420	631159.12	352616.934
421	631180.8	352623.209
422	631191.505	352626.065

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,
Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



ID	X	Y
423	631120.252	352606.042
424	631127.274	352607.577
425	631134.178	352609.292
426	631142.015	352611.757
427	631330.572	352598.833
428	631321.431	352593.896
429	631314.758	352594.14
430	631311.879	352594.822
431	631365.086	352604.883
432	631350.782	352596.361
433	631345.244	352605.005
434	631334.756	352610.502
435	631424.969	352620.177
436	631385.669	352598.059
437	631382.25	352603.926
438	631370.273	352597.121
439	631461.716	352582.39
440	631451.713	352576.072
441	631439.828	352594.184
442	631429.995	352612.164
443	631232.017	352547.377
444	631219.982	352547.896
445	631211.684	352548.254
446	631207.785	352547.456
447	631253.758	352562.332
448	631250.001	352555.392
449	631241.763	352549.458
450	631232.028	352547.429
451	631269.324	352595.522
452	631262.757	352594.562
453	631256.542	352590.513
454	631251.74	352577.808
455	631299.348	352595.151
456	631296.903	352595.32
457	631290.966	352595.733
458	631276.935	352594.844
459	631147.871	352480.823
460	631143.977	352477.796
461	631137.203	352476.375
462	631126.598	352476.548
463	631157.407	352501.135
464	631153.598	352494.375



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
465	631152.196	352489.554
466	631150.018	352483.951
467	631177.827	352528.043
468	631170.766	352521.431
469	631166.316	352515.751
470	631158.003	352502.134
471	631183.774	352532.853
472	631183.881	352532.62
473	631182.89	352531.411
474	631177.634	352528.234
475	631089.771	352436.674
476	631086.645	352430.501
477	631084.03	352429.892
478	631082.505	352430.001
479	631089.716	352459.849
480	631089.512	352452.161
481	631091.146	352440.93
482	631089.592	352437.441
483	631103.229	352472.681
484	631098.718	352470.115
485	631093.949	352468.019
486	631091.373	352464.968
487	631119.509	352477.088
488	631119.935	352474.386
489	631111.504	352471.729
490	631103.826	352468.647
491	631954.458	352511.32
492	631897.625	352531.002
493	631884.303	352479.618
494	631874.239	352481.726
495	631999.458	352493.757
496	631977.075	352503.558
497	631971.869	352505.197
498	631957.605	352511.29
499	632057.929	352486.266
500	632041.863	352491.349
501	632034.978	352474.728
502	632018.256	352484.633
503	632085.365	352504.838
504	632083.705	352501.61
505	632082.129	352497.673
506	632066.176	352504.134

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
507	631756.846	352517.866
508	631745.878	352519.346
509	631737.448	352519.913
510	631732.105	352521.046
511	631798.467	352508.6
512	631783.831	352511.884
513	631775.19	352514.513
514	631766.675	352516.096
515	631833.001	352496.132
516	631814.689	352503.095
517	631813.802	352503.237
518	631805.407	352505.844
519	631870.72	352482.641
520	631864.698	352484.207
521	631856.631	352486.93
522	631839.816	352493.321
523	631656.726	352579.008
524	631648.454	352586.236
525	631636.164	352594.149
526	631623.162	352600.393
527	631688.851	352560.556
528	631683.988	352562.881
529	631674.31	352567.28
530	631664.365	352573.337
531	631710.824	352546.095
532	631708.292	352548.258
533	631702.75	352552.991
534	631694.947	352557.104
535	631729.279	352525.729
536	631724.975	352529.694
537	631718.589	352537.724
538	631714.939	352541.659
539	631508.096	352591.211
540	631495.648	352583.471
541	631484.544	352577.017
542	631471.537	352568.907
543	631574.123	352597.126
544	631562.69	352596.77
545	631554.247	352592.753
546	631514.933	352579.057
547	631598.033	352603.677
548	631584.986	352603.663

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj



ID	X	Y
549	631585.485	352591.879
550	631574.494	352591.393
551	631617.971	352602.931
552	631615.746	352604.48
553	631608.923	352609.495
554	631605.572	352612.24
555	632738.339	352534.073
556	632738.989	352532.029
557	632739.605	352527.876
558	632739.431	352526.286
559	632728.09	352580.548
560	632726.284	352573.076
561	632732.548	352555.282
562	632739.344	352534.322
563	632739.838	352584.881
564	632732.496	352586.091
565	632730.391	352587.089
566	632730.274	352586.524
567	632768.638	352588.472
568	632745.249	352593.24
569	632742.987	352593.672
570	632740.543	352589.055
571	632429.196	352439.749
572	632399.685	352443.885
573	632385.378	352445.821
574	632366.439	352450.083
575	632573.388	352468.914
576	632526.671	352459.31
577	632451.059	352441.661
578	632439.846	352440.601
579	632701.11	352477.327
580	632671.805	352475.954
581	632635.923	352473.321
582	632612.413	352472.28
583	632741.348	352526.471
584	632739.203	352514.518
585	632737.866	352512.616
586	632722.542	352478.672
587	632228.513	352425.526
588	632230.43	352407.662
589	632204.53	352403.486
590	632204.325	352406.968



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
591	632255.461	352399.488
592	632244.797	352419.583
593	632244.749	352424.923
594	632241.312	352427.315
595	632300.889	352449.715
596	632275.709	352407.197
597	632272.881	352408.401
598	632265.628	352409.039
599	632351.901	352455.469
600	632334.693	352461.37
601	632316.912	352467.879
602	632306.018	352464.201
603	632059.868	352453.787
604	632072.15	352456.819
605	632074.468	352463.344
606	632093.495	352501.52
607	632050.808	352430.684
608	632049.283	352434.72
609	632050.056	352441.134
610	632053.209	352447.247
611	632147.949	352395.656
612	632142.985	352398.625
613	632109.443	352412.577
614	632098.658	352413.405
615	632179.293	352405.869
616	632177.883	352404.388
617	632178.696	352385.022
618	632165.705	352389.719
619	633272.486	352629.445
620	633095.807	352547.619
621	633092.17	352547.311
622	633076.949	352545.974
623	633246.528	352743.336
624	633247.584	352703.974
625	633262.36	352704.02
626	633262.778	352703.798
627	633269.711	352631.501
628	633270.399	352630.55
629	633272.486	352629.445
630	633266.2	352690.783
631	633265.397	352662.593
632	633264.73	352637.64

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



ID	X	Y
633	633266.886	352634.159
634	633265.228	352700.241
635	633265.983	352700.13
636	633266.293	352699.983
637	633266.443	352699.687
638	633262.948	352703.597
639	633262.771	352701.573
640	633263.631	352700.422
641	633264.473	352700.352
642	631478.464	352682.443
643	631490.621	352684.272
644	631509.636	352691.728
645	631522.445	352691.489
646	631423.273	352678.432
647	631439.335	352680.116
648	631454.905	352681.042
649	631470.441	352681.966
650	631395.57	352669.193
651	631402.584	352670.734
652	631402.629	352674.883
653	631420.777	352676.736
654	631326.788	352646.006
655	631358.5	352642.871
656	631374.011	352643.298
657	631377.584	352655.139
658	631614.936	352711.737
659	631622.48	352715.807
660	631625.117	352717.445
661	631560.487	352694.369
662	631575.141	352694.678
663	631586.98	352697.016
664	631605.723	352705.868
665	631529.26	352693.828
666	631531.95	352694.375
667	631545.027	352695.207
668	631559.188	352694.206
669	632579.914	353340.195
670	632576.772	353349.778
671	632568.849	353360.433
672	632561.785	353364.559
673	632599.132	353282.932
674	632594.056	353299.648



ID	X	Y
675	632589.379	353318.358
676	632582.9	353329.294
677	632651.325	353233.572
678	632638.155	353241.7
679	632624.601	353249.828
680	632616.068	353259.939
681	632661.935	353222.785
682	632656.131	353230.864
683	632653.628	353230.32
684	632651.549	353231.415
685	632455.874	353467.805
686	632449.009	353475.04
687	632441.765	353480.705
688	632432.282	353501.028
689	632483.947	353466.677
690	632478.994	353471.646
691	632470.815	353463.832
692	632464	353474.155
693	632509.681	353408.205
694	632502.594	353424.985
695	632493.158	353441.359
696	632488.452	353452.161
697	632542.269	353374.088
698	632524.32	353382.851
699	632520.402	353388.286
700	632514.964	353399.202
701	632463.873	353634.599
702	632482.763	353655.267
703	632494.74	353661.793
704	632532.602	353682.424
705	632474.873	353608.539
706	632477.39	353609.06
707	632479.664	353608.638
708	632469.275	353624.393
709	632474.679	353571.165
710	632476.642	353571.755
711	632460.775	353597.846
712	632473.126	353607.411
713	632430.37	353504.155
714	632415.663	353535.683
715	632425.73	353546.031
716	632463.699	353567.867



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
717	632535.046	353532.342
718	632547.772	353542.782
719	632555.069	353536.323
720	632563.447	353529.63
721	632525.774	353542.885
722	632527.314	353540.947
723	632529.246	353538.652
724	632530.962	353536.864
725	632542.763	353576.606
726	632538.595	353565.982
727	632523.71	353551.79
728	632520.573	353548.366
729	632567.988	353697.745
730	632605.538	353631.16
731	632573.146	353606.497
732	632542.965	353580.519
733	632608.493	352721.978
734	632619.208	352726.294
735	632621.741	352765.467
736	632611.235	352786.488
737	632579.787	352723.029
738	632584.828	352724.213
739	632590.619	352725.444
740	632592.07	352725.558
741	632527.007	352683.961
742	632536.815	352686.946
743	632544.128	352688.097
744	632554.365	352689.698
745	632473.972	352662.017
746	632481.326	352663.238
747	632495.359	352668.429
748	632512.639	352676.171
749	632712.151	352879.279
750	632715.582	352883.564
751	632722.263	352881.584
752	632728.807	352881.259
753	632685.62	352844.242
754	632688.197	352844.522
755	632690.393	352845.636
756	632705.283	352868.05
757	632658.187	352845.799
758	632666.406	352855.824

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.,

Beneficiar: Primăria Municipiului Zalău



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZĂLĂU - JUDEȚUL SĂLAJ

ID	X	Y
759	632667.358	352855.202
760	632682.996	352844.973
761	632649.858	352792.019
762	632646.695	352807.737
763	632644.704	352817.997
764	632644.487	352820.887
765	632760.823	352981.231
766	632752.345	353004.517
767	632761.602	353007.117
768	632733.635	353084.571
769	632769.32	352934.578
770	632759.49	352942.943
771	632750.694	352961.09
772	632746.291	352974.986
773	632763.217	352910.843
774	632769.589	352911.901
775	632775.171	352921.756
776	632772.552	352927.602
777	632734.13	352882.821
778	632738.091	352886.098
779	632741.157	352889.629
780	632757.468	352903.949
781	632690.219	353153.487
782	632685.938	353161.909
783	632677.121	353183.372
784	632669.797	353199.309
785	632702.733	353129.481
786	632690.278	353133.336
787	632687.51	353141.412
788	632684.179	353151.129
789	632702.573	353098.491
790	632701.613	353109.221
791	632698.953	353120.281
792	632698.903	353125
793	632728.444	353096.201
794	632724.303	353101.184
795	632718.801	353104.603
796	632703.923	353100.051
797	632052.251	352627.366
798	632057.296	352624.906
799	632064.061	352620.448
800	632069.305	352617.423

Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Zalău, Județul Sălaj



ID	X	Y
801	632042.68	352620.737
802	632042.642	352626.438
803	632047.755	352626.349
804	632047.826	352627.816
805	632020.413	352624.996
806	632028.527	352621.92
807	632033.916	352621.643
808	632041.391	352621.035

III.5. GLOSAR TERMENI

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, generând fluxuri reduse de persoane și transport, cu maxim cinci lucrători, 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, ceramica, gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa” s.a.m.d.

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 împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagregamente = 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:

- gararea a 1-3 mașini;
- depozitare casnică (magazii, șoproane);
- bucătării de vară;
- adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim permis de animale de pază și companie dintr-o gospodărie se aprobă prin hotărâre de către consiliul local);
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagregamente = anexe (grajduri, cotețe etc.) pentru creșterea animalelor animale de interes economic¹¹, platforme de deșeuri

11 animale de interes economic - animalele crescute în scopul obținerii diferitelor produse de origine animală, precum alimente, lână, piele și blană, inclusiv animalele destinate a fi utilizate în scopuri economice (= animale de fermă, animale cu valoare zootehnică)



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 (pățul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag dăunători; 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 acestora¹² se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre.

BANDA (FAȘIE) DE CONSTRUIBILITATE = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament și de aliniamentul posterior în interiorul căreia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU - Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regula, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți 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. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

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)

FOIȘOR - Terasă deschisă, cu acoperiș susținut de stâlpi sau de coloane; Construcție ușoară, în curtea unei case, care servește, de regulă, ca adăpost; chioșc; pavilion. Suprafața ocupată de foișor intră în calculul POT.

12 Fără a depăși valorile prevăzute la art.15 din O.M.S. nr.119/2014



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;

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 $\frac{1}{2}$ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

LOCUINȚE 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. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrala 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 inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) 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 (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția 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 suprafață ultimului nivel

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) - nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior.

REGIM DE CONSTRUIRE: modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitorie pentru imaginea stradală;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implică soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o stradă/alee locală paralelă; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective;
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunică vizual; este specific în primul rând zonelor de locuire individuală semicentrale sau periferice.

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistică generală care urmărește **evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public**; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie: se cuplează între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomandă cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli:

Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre stradă;

Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este recomandată acoperirea calcanelor care nu participă la imaginea stradală); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de constructibilitate.



SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ - limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor 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 pantă se consideră subsol nivelul care are pardoseala situată în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă.

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).

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, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

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 obiectivului¹³; pentru sursele de ape subterane utilizate

¹³ 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



pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005.